

PLUi valant SCoT

Communauté de communes Conflent Canigó

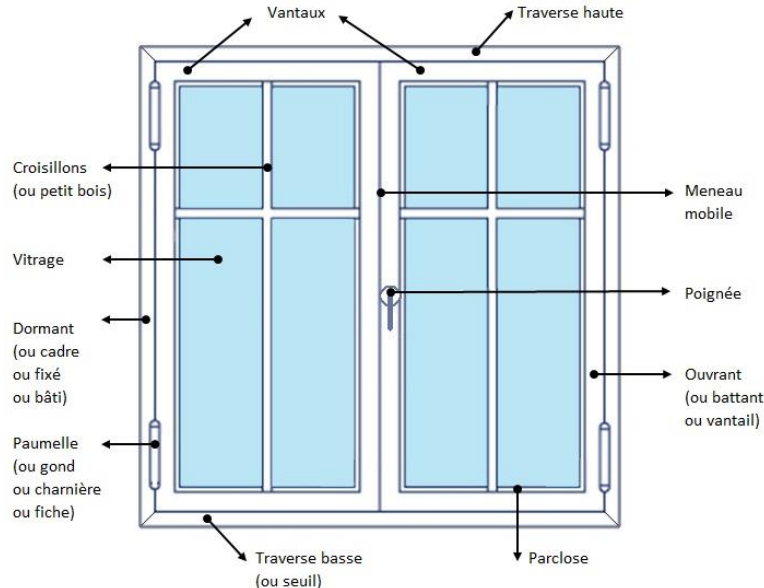
4.3a

ANNEXE AU REGLEMENT  
Lexique

ELABORATION - Approbation du 13/03/2021

MODIFICATION 1 - Approbation du 13/04/2023

	Terme/Notion	Définition	Précisions utiles pour l'emploi des définitions
1	<b>Abords immédiats</b>	Les abords immédiats d'un bâtiment sont constitués de l'ensemble des parcelles ou bâtis jouxtant le projet	
2	<b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	Sous-destination qui recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	
3	<b>Annexe</b>	Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, 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 ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.	<p>La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
4	<b>Artisanat et commerce de détail</b>	Sous-destination qui recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente directe de bien à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	

	Terme/Notion	Définition	Précisions utiles pour l'emploi des définitions
5	<b>Autres équipements recevant du public</b>	Sous-destination qui recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement 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).	Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
6	<b>Baie vitrée</b>	Ouverture de large surface en verre intégrée dans le corps du bâtiment. Elle comporte un, ou plusieurs panneaux assemblés et coulissants. Elle peut être réalisée en angle.	
7	<b>Baie à traverse et meneau</b>	 <p>Typologie d'une baie à traverse</p>	



	Terme/Notion	Définition	Précisions utiles pour l'emploi des définitions
8	<b>Bâtiment</b>	Un bâtiment est une construction couverte et close.	Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison : - soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ; - soit de l'absence de toiture ; - soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.
9	<b>Berge</b>	La berge est la partie du terrain qui borde un cours d'eau ou un plan d'eau. Elle matérialise la partie hors d'eau de la rive d'un cours d'eau (rivière, fleuve, torrent,...)	
10	<b>Bureau</b>	Sous-destination qui recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.	
11	<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	Sous-destination qui recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	
12	<b>Cinéma</b>	Sous-destination qui recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	
13	<b>Cintre en pierre de taille</b>	Voûte (ou arc) réalisée en pierre taillée. Elle peut être partie intégrante du mur, ou constituer la partie haute d'une ouverture.	
14	<b>Clavaguères</b>	Anciens réseaux d'égout souterrains / canaux souterrains	
15	<b>Commerce de gros</b>	Sous-destination qui recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	

	Terme/Notion	Définition	Précisions utiles pour l'emploi des définitions
16	<b>Construction</b>	<p>Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.</p> <p>Ex : bâtiment, clôture...</p> <p>Au sens du présent règlement, les constructions englobent les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes.</p>	<p>Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment</p> <p>La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme. La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.</p>
17	<b>Construction existante</b>	<p>Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.</p>	<p>Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite</p>
18	<b>Couronnement</b>	<p>Elément de finition de la partie sommitale d'une construction ou mur de clôture.</p>	

	Terme/Notion	Définition	Précisions utiles pour l'emploi des définitions
19	<b>Eaux pluviales</b>	On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, des eaux de vidange des piscines (après avis du gestionnaire du réseau), les eaux de climatisation...dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur notamment en terme de charge polluante.	
20	<b>Equipements sportifs</b>	Sous-destination qui recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.	Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
21	<b>Emprise au sol</b>	L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.	Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme. Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs ou escaliers extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.
22	<b>Emprise publique ou espace assimilé aux emprises publiques</b>	L'emprise publique correspond aux espaces accessibles au public (piéton ou véhicule) qui bordent le terrain concerné. Elle comprend espaces piétons, places, venelles, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires, ...	Sont à considérer comme des emprises publiques, les espaces privés, mais ouverts à la circulation publique. Les équipements publics fermés et comprenant des constructions (groupe scolaire, halle de sports...) ne rentrent pas dans cette catégorie.
23	<b>Entrepôt</b>	Sous-destination qui recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.	
24	<b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>	Sous-destination qui 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.	
25	<b>Espace public</b>	Espace ouvert à la circulation du public et considéré comme une emprise publique	

	Terme/Notion	Définition	Précisions utiles pour l'emploi des définitions
26	<b>Exploitation agricole</b>	Sous-destination qui recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.	Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes, ainsi que les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
27	<b>Exploitation forestière</b>	Sous-destination qui recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	
28	<b>Extension</b>	L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.	L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal) Elle se différencie de l'annexe (voir terme correspondant)

	Terme/Notion	Définition	Précisions utiles pour l'emploi des définitions
29	<b>Façade</b>	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	<p>Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).</p> <p>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.</p> <p>L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.</p>
30	<b>Gabarit</b>	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.	<p>La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.</p> <p>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.</p>
31	<b>Hébergement</b>	Sous-destination qui recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.	Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
32	<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	Sous-destination qui recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.	



	Terme/Notion	Définition	Précisions utiles pour l'emploi des définitions
33	<b>Industrie</b>	Sous-destination qui recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	
34	<b>INSEE</b>	Institut national de la statistique et des études économiques. Cet institut classe les équipements des communes en trois gammes : « Equipements supérieurs » « Equipements intermédiaire » « Equipements de proximité »	
35	<b>Ligne de construction</b>	Organisation urbaine marquée/structurée par l'alignement de plusieurs constructions le long de la voie.	Synonyme d'« ordonnancement de fait »
36	<b>Limites séparatives</b>	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 précisent les règles d'implantation de la construction.
37	<b>Local accessoire</b>	Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.	Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ... De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

	Terme/Notion	Définition	Précisions utiles pour l'emploi des définitions
38	<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>	Sous-destination qui recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public.	Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
39	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>	Sous-destination qui recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle.	Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
40	<b>Logement</b>	Sous-destination qui recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».	La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
41	<b>NCS</b>	Natural Color System Système de classification de couleurs du nuancier pour les façades sur lequel se référer pour choisir dans les couleurs autorisées.	
42	<b>Nu de la façade</b>	Partie extérieure du plan de référence correspondant à la surface de parement fini d'un mur, sans les éléments décoratifs ou structuraux en saillie ou en retrait.	
43	<b>Ordonnement de fait</b>	Organisation urbaine marquée/structurée par l'alignement de plusieurs constructions existantes le long de la voie.	Synonyme de « ligne de construction »
44	<b>Pan de toiture</b>	Surface de toiture caractérisée par un versant incliné dans une direction, délimité par une arrête, un faîtage, un égout, une noue ou tout autre type de rupture. Les croupes et avant-toits y sont compris. Les chiens-assis sont en revanche exclus.	
45	<b>Petite faune</b>	Animaux de petite taille présents sur le territoire.	
46	<b>Pignon</b>	Partie supérieure triangulaire d'un mur, entre deux versants d'un toit.	
47	<b>Restauration</b>	Sous-destination qui recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	
48	<b>Saillie</b>	Elément en relief qui se détache du « nu de façades » correspondant.	L'avancée ne peut être portée par ou des poteaux ou encorbellement(s). Voir terme nu de façade
49	<b>Salles d'art et de spectacles</b>	Sous-destination qui recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	

	Terme/Notion	Définition	Précisions utiles pour l'emploi des définitions
50	<b>Terrain naturel d'assiette de la construction</b>	Sol naturel existant avant travaux (déblais ou remblais) du terrain sur lequel va s'implanter la construction.	
51	<b>Unité foncière</b>	Îlot de propriétés d'un seul tenant appartenant à un seul propriétaire.	L'unité foncière d'un projet peut comporter plusieurs parcelles contiguës (non séparées par une voie).
52	<b>Voies ou emprises publiques</b>	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.	Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...). Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ....