

GLOSSAIRE

L'urbanisme en quelques mots

ABF : architecte des bâtiments de France

Agent de l'Etat qui a pour mission de veiller à l'application des législations sur l'architecture, les sites, les monuments historiques et leurs abords ; de déterminer et diriger les travaux d'entretien et de réparation à exécuter sur les bâtiments classés. Son avis préalable est parfois sollicité, notamment en matière de permis de construire.

ADEME : agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie

Etablissement public qui aide à mettre en œuvre les politiques publiques environnementales et énergétiques. L'agence mène des actions dans le domaine de la gestion des déchets, la préservation des sols et friches, les économies d'énergie et les énergies renouvelables, la qualité de l'air ou encore la lutte contre le bruit.

ADIL : agence départementale pour l'information sur le logement

Créées à l'initiative du département et de l'État, les ADIL ont pour mission d'informer gratuitement les usagers sur leurs droits et obligations, sur les solutions de logements les plus adaptées, notamment sur les conditions d'accès au parc locatif et sur les aspects juridiques et financiers de leur projet d'accession à la propriété.

Elles assurent un rôle de prévention, notamment en direction des publics fragilisés, en sécurisant le cadre décisionnel des ménages, en particulier sur le plan juridique et financier.

ADS : application du droit des sols

Il s'agit de l'instruction des actes du droit des sols (permis de construire, déclarations préalables,...).

ALUR (loi) : loi d'accès au logement et à l'urbanisme rénové

Il s'agit d'une loi publiée le 26 mars 2014 qui a pour but de faciliter l'accès au logement des ménages (modifications de dispositions législatives sur la vente et la location de logements, l'attribution des logements sociaux, les normes de construction) et de privilégier le cadre de vie avec de nombreux changements dans le champ de l'urbanisme (caducité des POS, transfert de la compétence PLU aux intercommunalités).

AMO : assistance à maîtrise d'ouvrage

La mission d'AMO vise à aider le maître d'ouvrage public ou privé à élaborer sa stratégie, ses programmes d'études ou d'actions, à assurer la cohérence des actions dans la durée, à organiser l'information aux différents stades d'étude et de réalisation, etc. Ces travaux s'expriment par le conseil au maire, au décideur, par la participation à des réunions, la rédaction de notes de travail, de rapports d'orientations et d'avis.

ANAH : agence nationale de l'habitat

L'Anah est un établissement public destiné à améliorer l'état du parc de logements privés existants pour lutter contre les fractures sociales et territoriales. Elle encourage ainsi les travaux de rénovation et réhabilitation des logements en accordant des aides financières aux propriétaires occupants modestes et aux syndicats de copropriétés fragiles et en difficulté. Elle propose également aux propriétaires bailleurs privés un contrat pour faciliter la mise à disposition d'un parc locatif rénové à loyer abordable.

L'Agence est également le partenaire privilégié des collectivités territoriales pour leur permettre d'intégrer la dimension du parc privé dans leurs politiques locales de l'habitat.

BBC : bâtiment basse consommation

Le Bâtiment Basse Consommation énergétique est un label attribué aux bâtiments qui ont une basse consommation d'énergie pour le chauffage, la climatisation, l'éclairage, l'eau chaude sanitaire (ECS) et la ventilation.

Ainsi un logement BBC est un bâtiment performant en termes de consommation énergétique, qui nécessite 50% d'énergie en moins par rapport à un bâtiment conforme à la réglementation thermique RT2005. Pour cela, il met en œuvre, entre autres, une conception bioclimatique, une bonne isolation thermique et une bonne étanchéité, le choix du mode de chauffage le plus adapté...

CDA : chambre d'agriculture

Organisme consulaire qui représente les intérêts agricoles auprès des pouvoirs publics. Elle coopère avec les pouvoirs publics, les collectivités territoriales à la réalisation de projets en matière de politique agricole, de gestion des ressources naturelles et de la forêt, de développement économique, d'environnement.

Elle fait d'ailleurs partie des personnes publiques associées à l'élaboration d'un document d'urbanisme.

CAUE : conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement

Organisme en lien avec le département qui a pour mission de valoriser le patrimoine naturel et urbain dans le respect de la diversité de chaque territoire. Il informe, sensibilise et accompagne les collectivités locales et les particuliers dans la définition d'un projet local durable.

CC : carte communale

Elle précise les modalités d'application résultant des principes généraux d'aménagement et d'urbanisme et des objectifs de politique urbaine et territoriale. Elle délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. La carte communale est approuvée, après enquête publique, par le conseil municipal et le préfet. La carte communale approuvée est tenue à la disposition du public. Elle doit être compatible avec les documents de portée supérieure.

CCAG : cahier des clauses administratives générales

C'est un document contractuel-type qui comporte des clauses générales de portées juridiques et financières fixant les droits et obligations des entreprises titulaires de marchés publics et de l'administration. Il existe 4 CCAG (travaux, fournitures courantes et services, prestations intellectuelles et marchés industriels). Leur utilisation est facultative mais vivement recommandée dans la mesure où les clauses générales fixent un cadre assurant un niveau minimum de sécurité contractuelle. Ces clauses générales peuvent, au gré de l'acheteur, être complétées, ou supprimées. Il est possible d'y déroger par une mention spéciale de l'acheteur.

CCAP : cahier des clauses administratives particulières

C'est le document contractuel d'un marché public qui décrit les conditions administratives particulières d'exécution des prestations, les conditions de règlement (avances, acomptes, délai de paiement, obligations d'assurances, responsabilité et garanties exigées par l'acheteur public, etc.), les conditions de vérification des prestations et de présentation des sous-traitants. Le CCAP est un document contractuel spécifique à un marché comportant des clauses de portée juridique et financière complétant ou adaptant les clauses du CCAG choisi par l'administration. Il fait partie du cahier des charges.

CCI : chambre de commerce et d'industrie

Cet organisme consulaire est chargé de représenter les intérêts des entreprises commerciales, industrielles et de service mais aussi de défendre les intérêts généraux du commerce et de l'industrie et d'assurer le rôle de CFE (centre de formalités des entreprises) pour les commerçants, sociétés commerciales et GIE (groupement d'intérêt économique). Elle fait partie des personnes publiques associées à l'élaboration d'un PLU.

CCTP : cahier des clauses techniques particulières

Le cahier des clauses techniques particulières est un document contractuel qui rassemble les clauses techniques d'un marché public. Il est rédigé par l'acheteur et fait partie des pièces constitutives du marché public. Il est intégré au dossier de consultation des entreprises et doit être signé par la personne publique et le prestataire.

CDPENAF : Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

La CDPENAF peut être consultée pour toute question relative à la réduction des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou à usage agricole et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation de ces espaces. Elle émet, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme, un avis sur l'opportunité, au regard de l'objectif de préservation des terres naturelles, agricoles ou forestières, de certaines procédures d'urbanisme. Elle associe des représentants de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements, des professions agricoles et forestières, de la chambre d'agriculture, d'une association locale affiliée à un organisme national à vocation agricole et rurale, des propriétaires fonciers, des notaires, des associations agréées de protection de l'environnement, de la fédération départementale des chasseurs et de l'institut national de l'origine et de la qualité.

CGCT : code général des collectivités territoriales

Il regroupe les dispositions législatives et réglementaires relatives au droit des collectivités territoriales.

CMA : chambre des métiers et de l'artisanat

Organisme consulaire qui représente les intérêts généraux de l'artisanat auprès des pouvoirs publics. Il assure, dans une relation de proximité, des missions de service public essentielles à la structuration de l'artisanat et au développement des entreprises. La CMA fait partie des personnes publiques associées à l'élaboration d'un PLU.

CU : certificat d'urbanisme

Document qui indique les règles d'urbanisme applicables sur un terrain donné et qui permet de savoir si un projet est réalisable. Sa délivrance n'est pas obligatoire, mais il est toutefois recommandé d'en faire la demande avant d'engager la réalisation d'un projet.

Il existe 2 catégories de certificat d'urbanisme :

- Certificat d'urbanisme d'information (il renseigne sur les règles d'urbanisme applicables à un terrain donné, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme) qui a un délai d'instruction d'un mois.
- Certificat d'urbanisme opérationnel (il indique si le terrain dont il est question peut être utilisé pour la réalisation d'un projet précis et précise l'état des équipements publics existants ou prévus qui desservent ou desserviront le terrain) qui a un délai d'instruction de deux mois.

La durée du certificat d'urbanisme (qu'il s'agisse d'un certificat d'urbanisme d'information ou d'un certificat d'urbanisme opérationnel) est de 18 mois. Elle peut être prolongée d'une année aussi longtemps que les règles d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique et les taxes applicables au terrain n'ont pas changé.

DAACT : déclaration attestant d'achèvement et la conformité des travaux

C'est un document qui permet de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction par rapport à l'autorisation d'urbanisme accordée (permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable). Elle doit obligatoirement être effectuée une fois que les travaux sont terminés.

DCE : dossier de consultation des entreprises

Le dossier de consultation des entreprises est le dossier délivré aux opérateurs économiques par le pouvoir adjudicateur ou l'entité adjudicatrice dans le cadre de la passation d'un marché public. Il comporte l'ensemble des documents élaborés par l'acheteur public nécessaires à la consultation des candidats et à l'exécution du marché (règlement de consultation, acte d'engagement, CCAP, CCTP, bordereau des prix, détail estimatif, tout autre document utile à la compréhension de la consultation telles les études préalables, plan...).

DDT : Direction Départementale des Territoires

Les directions départementales des territoires contribuent à l'équilibre des territoires. Le rôle de l'Etat est de veiller au développement et à l'équilibre des territoires, tant urbains que ruraux, par le biais des politiques agricole, forestière, d'urbanisme, de logement, de risques, de construction publique, de transports, maritime... Le Grenelle de l'environnement donne à cette mission générale de l'Etat une nouvelle orientation avec la nécessaire territorialisation des démarches de développement durable, en partenariat avec les collectivités territoriales.

DOO : document d'orientation et d'objectifs

Seul document opposable du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), il définit les objectifs et les principes de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

DP : déclaration préalable

Une déclaration préalable de travaux est une autorisation d'urbanisme qui peut être exigée pour des travaux non soumis à permis de construire. Elle peut être obligatoire pour l'extension d'un bâtiment existant, des travaux modifiant l'aspect extérieur, des constructions nouvelles ou le changement de destination d'un bâtiment.

DPE : diagnostic de performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émission de gaz à effet de serre. Il s'inscrit dans le cadre de la politique énergétique définie au niveau européen afin de réduire la consommation d'énergie des bâtiments et de limiter les émissions de gaz à effet de serre. Il est obligatoire lors de toute vente ou mise en location.

DPU : droit de préemption urbain

Procédure permettant à une collectivité de se substituer à un acquéreur éventuel pour l'acquisition de biens immobiliers en vue de la réalisation d'un projet d'intérêt général, dans des secteurs pré-identifiés et pour un projet bien défini.

DREAL : direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

Service déconcentré chargé d'élaborer et de mettre en œuvre les politiques de l'État en matière de changements climatiques, de biodiversité, de construction, d'urbanisme, d'infrastructures de transport, d'énergie, de sécurité des activités industrielles, de prévention des pollutions.

DT ou DICT : déclaration de projet de travaux ou déclaration d'intention de commencement de travaux

Les travaux prévus à proximité de canalisations et réseaux enterrés doivent être déclarés à leurs exploitants, avant leur exécution, au moyen de la déclaration de projet de travaux (DT) par le maître d'ouvrage, et la déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) par l'exécutant des travaux. Toute déclaration doit obligatoirement être précédée d'une consultation du guichet unique, accessible en ligne, qui recense la totalité des réseaux présents sur le territoire.

DTA : directive territoriale d'aménagement

Elles fixent sur certaines parties du territoire les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires ainsi que ses principaux objectifs de localisation des grandes infrastructures de transport, des grands équipements et de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages.

DUP : déclaration d'utilité publique

Acte administratif reconnaissant le caractère d'utilité publique à une opération projetée par une personne publique ou pour son compte, après avoir recueilli l'avis de la population à l'issue d'une enquête d'utilité publique. Cet acte est en particulier la condition préalable à une expropriation (pour cause d'utilité publique) qui serait rendue nécessaire pour la poursuite de l'opération.

EBC : espaces boisés classés

Ils ont pour objectif la protection ou la création de boisements ou d'espaces verts, particulièrement en milieu urbain ou péri-urbain. Ils concernent les bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Ce classement peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

EIE : Etat initial de l'Environnement

C'est l'une des pièces essentielles du rapport de présentation des documents d'urbanisme. Il a un double rôle : d'une part, il contribue à la construction du projet de territoire par l'identification des enjeux environnementaux, et d'autre part, il constitue le référentiel nécessaire à l'évaluation et l'état de référence pour le suivi du document d'urbanisme. C'est donc la clé de voûte de l'évaluation environnementale, à laquelle une attention particulière doit être portée sur le fond, mais aussi sur la forme afin de permettre son appropriation par un public n'ayant pas nécessairement les connaissances techniques

ENE (loi) : loi engagement national pour l'environnement

Ce loi du 12 juillet 2010, dite « loi Grenelle » est présentée comme la boîte à outils juridique du Grenelle de l'environnement. Elle énumère des dispositions pratiques visant à la mise en œuvre concrète de la loi « Grenelle1 ». Les dispositions du texte portent notamment sur les domaines de l'habitat et l'urbanisme, des transports, de l'énergie, de la biodiversité, de la santé environnementale ou encore de la gestion des déchets.

ENL (loi) : loi engagement national pour le logement

Cette loi du 13 juillet 2006 vise à augmenter la production de terrains constructibles, encourager les maires à construire, développer l'accès à la propriété et l'offre de logements en location à loyer maîtrisé et décent, lutter contre l'habitat indigne et faciliter le logement des personnes défavorisées.

ENS : espaces naturels sensibles

Les Espaces Naturels Sensibles ont pour objectif de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels ; mais également d'aménager ces espaces pour être ouverts au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel. Ils sont définis par le conseil départemental qui prélève une taxe pour permettre leur gestion.

EPFL : établissement public foncier de Lorraine

Le métier des EPF consiste à acquérir des terrains qui seront aménagés plus tard pour y construire des logements ou de nouveaux quartiers ou encore des équipements publics. On parle de « portage » de terrains. Pour un temps donné, l'EPF va donc posséder et gérer (en terme de sécurité, de gardiennage, etc.) ce foncier. Éventuellement, il pourra commencer à le pré-aménager (démolition des bâtiments existants, dépollution, etc) avant de le vendre à la collectivité ou à l'opérateur mandaté par cette collectivité.

ER : emplacement réservé

Emplacement défini à l'occasion de l'élaboration, de la modification ou de la révision d'un plan local d'urbanisme afin que la commune puisse acquérir du foncier. Il réserve des emplacements pour des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ainsi que des espaces nécessaires aux continuités écologiques.

ERP : établissement recevant du public

Les établissements recevant du public sont constitués de tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes extérieures sont admises, en plus du personnel. Peu importe que l'accès soit payant ou gratuit, qu'il soit libre, restreint ou sur invitation. Ils sont classés en types et en catégories qui définissent les exigences réglementaires applicables (type d'autorisation de travaux ou règles de sécurité par exemple) en fonction des risques.

ERP : élément remarquable du paysage ou du patrimoine

En référence à l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ». Ces ERP font l'objet de prescriptions particulières. Ils ne peuvent faire l'objet que de travaux de réhabilitation, voire de modifications très mesurées, dans le respect de leurs grandes caractéristiques végétales, patrimoniales et/ou architecturales, et en préservant tout ce qui en fait l'originalité.

FEDER : fonds européens de développement régional

Fonds dépendant de l'Union Européenne permettant de subventionner des projets sur les territoires reconnus comme fragiles ou en retard de développement par l'Union Européenne.

GEMAPI : gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations

Les communes vont se voir attribuer une compétence ciblée et obligatoire relative à la gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations. Cette compétence sera exercée par les communes ou, en lieu et place des communes, par les EPCI. Les communes et EPCI pourront bien entendu déléguer cette compétence ou adhérer à des groupements de collectivités et, ce faisant, leur transférer ces compétences, assurant ainsi la conception et la réalisation des aménagements à des échelles hydrographiquement cohérentes.

HQE : haute qualité environnementale (démarche)

Non obligatoire, la démarche HQE a été mise en place dans le but de favoriser les constructions saines et confortables, tant dans le public que dans le privé, maîtrisant leur impact sur leur environnement extérieur, dans une perspective de développement durable. Elle vise à concilier et à optimiser, pour chaque projet de construction ou de réhabilitation le respect des exigences des textes réglementaires et la prise en compte des préoccupations environnementales et sanitaires retenues par le maître d'ouvrage.

ICPE : installation classée pour la protection de l'environnement

Ces installations sont à ce jour déterminées par une nomenclature qui classe les activités en fonction des dangers ou inconvénients qu'elles peuvent représenter (voisinage, santé et sécurité, agriculture, environnement, sites et monuments).

MAPA : marché à procédure adaptée

Les marchés à procédure adaptée, visés à l'article 28 du code des marchés publics, sont des marchés dont les modalités sont librement fixées par le pouvoir adjudicateur en fonction de la nature et des caractéristiques du besoin à satisfaire, du nombre ou de la localisation des opérateurs économiques susceptibles d'y répondre ainsi que des circonstances de l'achat. Ils doivent respecter les principes applicables à l'ensemble des marchés publics à savoir la liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et la transparence des procédures. Ils peuvent faire l'objet d'une négociation mais cette négociation doit être prévue par les documents de la consultation.

MOE : maître d'œuvre

C'est la personne qui a vocation, pour le compte du maître d'ouvrage de concevoir un ouvrage en respectant les objectifs et les contraintes acceptées par ce dernier, d'en coordonner la réalisation et d'en proposer la réception au maître d'ouvrage. Le maître d'œuvre a une mission définie dans un contrat passé avec le maître d'ouvrage.

MO : maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage ou MOA, est une personne physique ou morale pour laquelle un projet est mis en œuvre et réalisé. Commanditaire du projet, c'est lui qui définit le cahier des charges et par conséquent les besoins, le budget, le calendrier prévisionnel ainsi que les objectifs à atteindre. Pour réaliser son projet, le maître d'ouvrage fait appel à un maître d'œuvre et peut par ailleurs se faire aider d'une maîtrise d'ouvrage déléguée pour le gérer au mieux. Donneur d'ordre, il suit le projet durant toute sa réalisation, il est le dernier à intervenir si besoin lors de la réception, puisqu'il en est à la fois le pilote et le propriétaire.

MH : monument historique

Un monument historique est un immeuble ou un objet mobilier recevant un statut juridique particulier destiné à le protéger, du fait de son intérêt historique, artistique, architectural mais aussi technique ou scientifique.

NOTRe (loi) : loi sur la nouvelle organisation territoriale de la république

Cette loi du 8 août 2015 confie de nouvelles compétences aux régions. Elle est complétée par un projet de loi qui modifie le découpage des régions et présente le calendrier électoral des élections régionales et départementales.

OAP : orientation d'aménagement et de programmation

Les OAP constituent l'une des pièces constitutives du dossier de PLU. Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Elles peuvent également être thématiques (paysage, patrimoine...). Les OAP doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD.

C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

OPAH : opération programmée d'amélioration de l'habitat

C'est une opération concertée entre l'Etat, l'ANAH et une collectivité dans le but de requalifier dans son ensemble un quartier, un secteur rural ou une ville et de réhabiliter le patrimoine bâti en améliorant le confort des logements. Cette opération incitative propose aux propriétaires privés sous certaines conditions des taux majorés de subventions financées par l'ANAH et abondées par le territoire.

En complément de l'OPAH classique, il existe une gamme d'OPAH thématiques pour des problèmes d'habitat spécifiques : OPAH renouvellement urbain (RU) ; OPAH revitalisation rurale (RR), OPAH copropriétés dégradées.

OIN : opération d'intérêt national

Opération d'urbanisme à laquelle s'applique un régime juridique particulier en raison de son intérêt majeur. L'État conserve dans ces zones la maîtrise de la politique d'urbanisme.

Dans une opération d'intérêt national, c'est l'État et non la commune qui délivre les autorisations d'occupation des sols et en particulier les permis de construire. De même, c'est le préfet et non la commune qui décide de la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) à l'intérieur d'une OIN.

PA : permis d'aménager

Le permis d'aménager est une autorisation d'urbanisme qui permet à l'administration de contrôler les aménagements réalisés sur un terrain. Le permis d'aménager concerne, par exemple, la création d'un lotissement, d'un camping ou d'aires de stationnement. Les opérations soumises à cette autorisation peuvent varier si le projet est situé dans le périmètre d'un secteur sauvegardé ou dans un espace remarquable. Le délai d'instruction est généralement de 3 mois.

PAC : porter à connaissance

Le « porter à connaissance » désigne la procédure par laquelle le préfet porte à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents le cadre législatif et réglementaire à respecter ainsi que les projets des collectivités territoriales et de l'État en cours d'élaboration ou existants.

PADD : projet d'aménagement et de développement durables

Le PADD est la clef de voûte du dossier de PLU. Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de la (ou des) commune(s) concernée(s) avec un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire. Ainsi, il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les communications numériques, les loisirs et le développement économique et commercial retenues pour la commune ou l'EPCI. Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, eux opposables, constituent la traduction des orientations qui y sont définies.

PAU : partie actuellement urbanisée

Cette notion est laissée à l'appréciation de l'autorité locale, sous le contrôle du juge. En effet, l'appréciation du caractère urbanisé d'un secteur dépend étroitement des circonstances locales, notamment du type d'habitat, dense ou plus diffus que l'on trouve dans les environs, de la distance par rapport aux constructions les plus proches, mais aussi en fonction de la protection de l'activité agricole ou du paysage, de la desserte par des équipements, de la topographie des lieux et des éléments qui marquent les limites de l'urbanisation comme une route ou une rivière.

PC : permis de construire

Le permis de construire est une autorisation d'urbanisme délivrée par la mairie de la commune où se situe le projet. Il concerne les constructions nouvelles, même sans fondation, de plus de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol. Pour les bâtiments existants, des travaux d'extension ainsi que le changement de destination peuvent également être soumis à permis. Les travaux qui ne relèvent pas du permis de construire sont en principe soumis à déclaration préalable de travaux.

PCAET : plan climat énergie territorial

Un PCAET est un projet territorial de développement durable qui a pour finalité la lutte contre le changement climatique. Institué par le Plan Climat national et repris par les lois Grenelle, c'est un cadre d'engagement pour le territoire. Le PCET vise deux objectifs :

- l'atténuation : limiter l'impact du territoire sur le climat en réduisant les émissions de gaz à effet de serre (GES) ;
- l'adaptation : réduire la vulnérabilité du territoire.

PD : permis de démolir

Le permis de démolir est une autorisation d'urbanisme. Elle doit être obtenue avant la démolition partielle ou totale d'une construction relevant d'une protection particulière ou située dans un secteur où ce permis est obligatoire. Lorsque la démolition est liée à un projet de construction ou d'aménagement, la demande de démolition peut être faite avec la demande de permis de construire ou d'aménager.

PDALHPD : plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

Le PDALHPD est élaboré conjointement par l'Etat et le conseil départemental. Il contribue à garantir le droit au logement par des mesures destinées à permettre à toute personne éprouvant des difficultés particulières en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence d'accéder à un logement indépendant ou de s'y maintenir.

PDIPR : plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées

Le PDIPR est instauré par le conseil départemental. C'est un plan papier associé à un Système d'Information Géographique. Il s'agit d'un plan actualisé permettant de recenser les itinéraires et sentiers balisés (pédestres, équestres et VTT), d'assurer leur suivi et leur sécurisation et d'en faire la promotion. L'inscription d'itinéraires et de sentiers se fait en fonction de critères départementaux en partenariat avec différents acteurs (comités départementaux de la randonnée, pays touristiques,...).

PDU : plan de déplacements urbains

Les plans de déplacements urbains visent à définir, dans les périmètres de transports urbains, les principes d'organisation des transports de personnes et de marchandises, de circulation et de stationnement, avec un objectif d'usage équilibré des différents modes de transport (voitures, transports en commun, deux-roues, piétons...) et de promotion des modes moins polluants et économes en énergie. Ils sont élaborés par les autorités organisatrices de transport urbain.

PEB : plan d'exposition au bruit

C'est un instrument juridique destiné à maîtriser et à encadrer l'urbanisation à l'horizon de 15-20 ans en limitant les secteurs exposés à un certain niveau de gêne sonore. Ce document doit être annexé au plan local d'urbanisme, au plan de sauvegarde et de mise en valeur et à la carte communale des communes concernées. Il est opposable aux tiers.

PIG : programme d'intérêt général

Le PIG constitue depuis les lois de décentralisation de 1983 l'un des outils dont dispose l'État pour garantir la réalisation de projets présentant un caractère d'utilité publique, et relevant d'intérêts dépassant le cadre communal, voire intercommunal. La qualification par le préfet d'un projet ayant un caractère d'utilité publique en PIG induit une obligation d'adaptation des documents d'urbanisme nécessaire à sa mise en œuvre.

PLU(i) : plan local d'urbanisme (intercommunal)

Le PLU est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un groupement de communes (EPCI) ou d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Il doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire. Il détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable (en particulier par une gestion économe de l'espace) et répondant aux besoins de développement local. Il est composé d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables, d'orientations d'aménagement et de programmation, d'un règlement et d'annexes.

PPA : personnes publiques associées

Elles sont associées à l'élaboration du PLU. Il s'agit de l'Etat, du conseil départemental, du conseil régional, des chambres consulaires, du centre régional de la propriété forestière, des communes limitrophes, des EPCI voisins ou directement intéressés,... Ces personnes accompagnent les élus en portant sur le PLU un regard spécifique à leurs compétences propres. Cette association permet d'aboutir à un PLU partagé avec les partenaires institutionnels de la collectivité. Il est conseillé d'organiser au moins des réunions de présentation aux personnes publiques à des moments clés du déroulement de la procédure

POS : plan d'occupation des sols

Le plan d'occupation des sols (POS) est un ancien document d'urbanisme local, le plus souvent applicable à une commune, et déterminant les règles générales d'utilisation des sols en fixant notamment les possibilités ou les interdictions de construire sur un terrain donné. Suite à la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains de 2000, ces documents ont progressivement été remplacés par les plans locaux d'urbanisme. Depuis le 31 décembre 2015, ils sont devenus caducs.

PPR : plan de prévention des risques

Le plan de prévention des risques naturels prévisibles est établi sous la responsabilité du préfet. Il réglemente l'utilisation des sols en fonction des risques naturels auxquels ils sont soumis. Cette réglementation va de l'interdiction de construire à la possibilité de construire sous certaines conditions. Il se compose d'une cartographie et d'un règlement.

PTZ : prêt à taux zéro

Le PTZ Plus (PTZ +) est un prêt immobilier pouvant être contracté pour financer l'achat d'un premier bien immobilier au titre de résidence principale, qu'il s'agisse d'un appartement, d'une maison, d'un bien neuf ou ancien. Sans frais de dossier ni intérêt, le PTZ Plus ne permet pas à lui seul l'acquisition d'un logement et doit être associé à un prêt immobilier principal (prêt à taux fixe, prêt à taux variable, etc.). Depuis le 1er janvier 2016, les conditions d'attribution du PTZ et ses modalités de mise en place ont été assouplies.

PUP : projet urbain partenarial

Ce dispositif est un outil financier qui permet, en dehors d'une ZAC, l'apport de participations à des équipements publics rendus nécessaires par une opération de construction ou d'aménagement. Le PUP repose sur une initiative privée pour réaliser une opération privée qui peut cependant avoir un enjeu et un intérêt communal. Il ne s'apparente en rien à une concession d'aménagement et ne nécessite donc pas une mise en concurrence préalable. Ce dispositif est d'application immédiate.

RNU : règlement national d'urbanisme

Le règlement national d'urbanisme s'applique pour les communes qui n'ont pas de PLU ou de carte communale. Les dispositions contenues dans le règlement national d'urbanisme sont classées en trois catégories : les dispositions relatives à la localisation et à la desserte des constructions, les dispositions relatives à l'implantation et au volume des constructions ainsi que les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions. Seules les constructions situées dans la partie actuellement urbanisée sont possibles et les autorisations d'occupation du sol relèvent de la compétence du maire sous avis du préfet.

RSD : règlement sanitaire départemental

Il impose en général un recul de 50 mètres par rapport aux bâtiments et annexes composant l'exploitation agricole, Si l'exploitation agricole est soumise à ICPE (déclaration ou autorisation) la règle impose un recul de 100 mètres par rapport aux bâtiments et annexes composant l'exploitation

RT 2020 : réglementation thermique 2020

La RT 2020 est la nouvelle réglementation thermique qui entrera en vigueur en 2021, et qui impose de nouveaux standards dans la construction. Ces nouveaux critères visent à obtenir des bâtiments plus performants, plus respectueux de l'environnement et qui produiront leur propre énergie renouvelable.

SAFER : société d'aménagement foncier et établissement rural

Les SAFER sont des sociétés anonymes de droit privé, sans but lucratif. Elles ont pour objet, notamment par l'exercice de leur droit de préemption, voire d'expropriation pour cause d'utilité publique et par la rétrocession des terres acquises, de favoriser la constitution d'exploitations agricoles viables et d'empêcher l'acquisition de terres par des non agriculteurs.

SCoT : schéma de cohérence territoriale

Le SCoT est un document de planification à portée réglementaire au service des collectivités territoriales qui fixe, pour les 25 années à venir, les grandes orientations d'aménagement d'un territoire en prenant en compte toutes ses composantes et en déterminant les objectifs des politiques d'urbanisme, d'environnement, d'habitat, de transport, d'implantations commerciales et de grands équipements. Le SCoT contient un rapport de présentation (contenant notamment un diagnostic et une évaluation environnementale), le projet d'aménagement et de développement durables et le document d'orientation et d'objectifs (opposable aux PLUi et PLU, PLH, PDU et cartes communales, ainsi qu'aux principales opérations d'aménagement. Le SCoTSud de Meurthe et Moselle a été approuvé en décembre 2013 et va faire actuellement l'objet d'une révision.

Les PLUi et PLU, PLH, PDU et cartes communales, ainsi que les grandes opérations d'aménagement doivent être compatibles avec le SCoT.

SDAGE : schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

le SDAGE est un instrument de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la directive cadre sur l'eau et de la loi sur l'eau, des objectifs environnementaux pour chaque masse d'eau (plans d'eau, tronçons de cours d'eau, estuaires, eaux côtières, eaux souterraines). Le SCOTSud54 doit être compatible avec le SDAGE Rhin-Meuse (le plan de gestion des eaux pour les années 2016-2021 ayant été adopté le 27 octobre 2015).

SEM : société d'économie mixte

La société d'économie mixte est une forme juridique permettant de mobiliser des fonds publics et privés. Elle a été créée dans le but de combler les besoins publics et de servir l'intérêt général. En effet, elle effectue, principalement, des travaux à caractère commercial et industriel qui servent les intérêts publics, comme des travaux d'aménagement, la construction, etc. elle peut également faire de la réalisation ou de la conception. Elle peut se charger aussi de fournir des financements pour équiper des établissements comme par exemple les hôpitaux.

On peut citer pour exemples la société d'équipement du bassin lorrain (SEBL) ou encore la société lorraine d'économie mixte d'aménagement urbain (SOLOREM).

SIG : système d'information géographique

C'est un système informatique qui permet, à partir de diverses sources, de rassembler et d'organiser, de gérer, d'analyser et de combiner, des informations localisées géographiquement, contribuant notamment à la gestion de l'espace. Il permet de restituer des données géographiques sous forme de plans et cartes.

SPANC : service public d'assainissement non collectif

Le SPANC est chargé du contrôle de tous les systèmes d'assainissement effectuant la collecte, le traitement, l'épuration, l'infiltration ou le rejet des eaux usées domestiques des habitations non raccordées au réseau d'assainissement collectif. Le SPANC peut être un service à part entière de la commune, à l'EPCI ou être délégué à un prestataire. C'est un service public dont le budget est indépendant du budget général de la collectivité et il est directement financé par les usagers.

SPLA : société publique locale d'aménagement

Les SPLA sont des sociétés anonymes dont le capital est détenu en totalité par des collectivités territoriales ou leurs groupements. Elles constituent des outils juridiques qui permettent aux collectivités territoriales et à leurs groupements de contracter directement, sans publicité ni mise en concurrence, sous réserve que ces sociétés soient bien en situation de prestataire « intégré ».

SRADDET : schéma régional d'aménagement et de développement durable et d'égalité des territoires

Le SRADDET, piloté par le conseil régional, fixe les orientations fondamentales à moyen terme, de développement durable du territoire régional. Il veille à la cohérence des projets d'équipement avec la politique de l'Etat et des différentes collectivités territoriales, (dès lors que ces politiques ont une incidence sur l'aménagement et la cohésion du territoire régional).

Le SRADDET Grand Est a été approuvé le 24 janvier 2020.

SRCAE : schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie

Les SRCAE, créés par la Loi Grenelle 2 et pilotés par le conseil régional, ont pour objectif de répondre aux enjeux du changement climatique de manière globale et cohérente à l'échelon local, en définissant les orientations et objectifs en matière de demande énergétique, de lutte contre la pollution atmosphérique, de développement des énergies renouvelables, de réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'adaptation aux effets probables du changement climatique à long terme (2020 et 2050). Ces schémas prennent en compte les enjeux environnementaux, économiques, sanitaires, industriels et sociaux.

SRCE : schéma régional de cohérence écologique

Le SRCE est un document de planification qui identifie la trame verte et bleue à l'échelle régionale en tenant compte des problématiques locales. Il spatialise et hiérarchise les enjeux en matière de continuités écologiques, et définit un plan d'actions visant le maintien ou le rétablissement de ces continuités.

SRU (loi) : loi solidarité et renouvellement urbain

La loi SRU de 2000 « Solidarité et renouvellement urbain » a pour objectif d'intégrer le principe de développement durable à l'aménagement du territoire. Les communes ou autres collectivités qui font les documents d'urbanisme doivent prendre en compte l'impact de l'urbanisation sur l'environnement ainsi que les enjeux de mixité sociale (exemple : obligation de disposer d'au moins 20% de logements sociaux dans les communes dont la population est au moins égale à 3500 habitants dans les régions qui appartiennent à un établissement public de coopération intercommunal de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants).

TA : taxe d'aménagement

La taxe d'aménagement remplace notamment la taxe locale d'équipement (TLE) et la taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS). Elle s'applique lors du dépôt d'un permis de construire (y compris lors d'une demande modificative générant un complément de taxation) ou d'une déclaration préalable de travaux. Elle est composée de 3 parts : communale, départementale et régionale. La part communale est instituée de façon automatique dans les communes ayant un PLU ou un POS et de façon facultative dans les autres communes (par délibération du conseil municipal). Dans tous les cas, la délibération (instauration, renonciation, exonérations) doit être prise avant le 30 novembre pour une application l'année suivante. Elle peut être identique sur l'ensemble de la commune ou majorée selon des secteurs sur motivation.

TVB : trame verte et bleue

La trame verte et bleue est l'un des engagements phares du Grenelle de l'environnement. C'est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) pour contribuer à la préservation et à la conservation des habitats naturels et des espèces. Cette démarche vise à maintenir et à reconstituer des connexions, des trames sur le territoire pour que les espèces animales et végétales puissent, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire,... en facilitant leur adaptation au changement climatique.

UDAP : unité départementale de l'architecture et du patrimoine

Implantées dans chaque département, elles assurent le relais de l'ensemble des politiques relatives au patrimoine et à la promotion de la qualité architecturale, urbaine et paysagère au niveau départemental. Elles ont trois grandes missions :

- Conseiller et promouvoir un urbanisme et une architecture de qualité.
- Contrôler et expertiser les projets menés dans les espaces protégés.
- Assurer la conservation des monuments historiques (ex : ils sont sollicités pour tout permis de construire ou déclaration préalable dans un secteur protégé ou à proximité d'un monument historique)

ZAC : zone d'aménagement concerté

Les ZAC sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement ou l'équipement de terrains (de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industries et de services, d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés).

ZAD : zone d'aménagement différé

La zone d'aménagement différée est une procédure qui permet aux collectivités locales, via l'utilisation du droit de préemption particulier, de s'assurer progressivement de la maîtrise foncière de terrains où il est prévu à terme une opération d'aménagement et ainsi d'éviter que l'annonce de ce projet ne provoque une envolée des prix.

ZDE : zone de développement éolien

La ZDE est un territoire géographique donné, dans lequel s'organise l'installation des éoliennes, afin de favoriser l'intégration harmonieuse de cette énergie. Initiée par les collectivités concernées, la création d'une ZDE est soumise à l'approbation du préfet. Afin de faciliter le respect de la tranquillité des riverains, aucune implantation d'éolienne n'est autorisée à moins de 500 mètres des habitations

ZH : Zone humide

La loi sur l'eau définit les zones humides comme «les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année».

ZNIEFF : zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique

Les ZNIEFF ont pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs du territoire particulièrement intéressants sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. On distingue deux types de ZNIEFF :

- les zones de type I, de dimensions réduites mais qui accueillent au moins une espèce ou un habitat écologique patrimonial. Elles peuvent aussi avoir un intérêt fonctionnel important pour l'écologie locale ;
- les zones de type II, plus étendues, présentent une cohérence écologique et paysagère et sont riches ou peu altérées, avec de fortes potentialités écologiques.

Le zonage et le règlement des documents d'urbanisme doivent prendre en compte les ZNIEFF. En particulier, si des espèces protégées sont présentes sur la zone, il conviendra de veiller à appliquer la réglementation adéquate.

Zone A : zone agricole du PLU

Ce type de zone est mis en place pour protéger le potentiel agronomique des sols. Dans cette zone sont recensés les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agricole, biologique ou économique des terres agricoles. Seules des constructions agricoles ou d'habitation liée à la surveillance sont possibles.

Zone AU : zone à urbaniser du PLU

Les zones AU permettent d'envisager le développement urbain futur. Elles sont constructibles dès qu'elles sont viabilisées ou que le délai de réalisation des réseaux est connu. Dans ce type de zone, il est possible de différencier les zones à urbaniser à court terme (1AU) et à long terme (2AU). Si le PLU organise l'aménagement de la zone à plus long terme, il apparaîtra nécessaire de modifier ou de réviser le PLU. Comme pour les zones U, il est possible de différencier plusieurs secteurs : les secteurs d'activités commerciales, industrielles, artisanales,...

Zone N : zone naturelle du PLU

Les zones N correspondent aux zones naturelles et forestières. Il existe plusieurs types de zones N, certaines sont protégées en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, d'autres en raison de l'existence d'une exploitation forestière ; ou enfin, en raison du seul caractère naturel, sans justifier d'un intérêt esthétique ou écologique particulier. Par principe, elles ne sont pas constructibles, sauf de manière raisonnée, et plusieurs secteurs peuvent être différenciés (forêt, inondable,...).

Zone U : zone urbaine du PLU

Les zones U sont composées de secteurs déjà urbanisés et de secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les terrains classés en zone U sont immédiatement constructibles (sauf s'il existe un emplacement réservé par exemple). A l'intérieur de ces zones, il est possible de différencier plusieurs secteurs : le tissu ancien, les extensions récentes, les secteurs de jardins, les secteurs de loisirs, les d'activités,...

ZIOF : zone d'implantation obligatoire des façades

La majeure partie de la façade s'implante à l'alignement, en limite des voies, marges de recul et emplacements réservés.

Zone Natura 2000

Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Il a pour objectif de maintenir la diversité biologique des milieux, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales dans une logique de développement durable. L'article R. 414-19 du code de l'environnement prévoit que tout document de planification soumis à évaluation environnementale au titre de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme fasse l'objet d'une évaluation de ses incidences sur le réseau Natura 2000, qu'il soit ou non soumis à évaluation environnementale en raison de ses incidences possibles sur un ou plusieurs sites Natura 2000.