



Plan Local d'Urbanisme intercommunal Portant les effets d'un Schéma de Cohérence Territorial

Modification de droit commun n°3



5- REGLEMENT D'URBANISME

PLUi approuvé en conseil communautaire le 27/09/2018
Modification simplifiée n°1 approuvée en conseil communautaire le 19/06/2023
Modification simplifiée n°2 approuvée en conseil communautaire le 18/04/2024
Modifications n°1 et n°2 approuvées en conseil communautaire le 05/11/2024

Janvier 2025

SOMMAIRE

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	10
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	14
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	15
ANNEXES	19
DEFINITIONS	20

TITRE 1
DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1 à L.123-20 ainsi que R 123.1 à R 123.14 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Communauté de communes Montaigne, Montravel et Gurson.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

1°- Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles [R. 111-3](#), [R. 111-5](#) à [R. 111-19](#) et [R. 111-28](#) à [R. 111-30](#) du code de l'urbanisme conformément aux dispositions de l'article R 111-1 dudit code. Les dispositions des articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27 restent applicables.

Les articles suivants restent applicables au PLUi :

Art R 111-2 ; *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

Art R 111-4 ; *Le projet peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

Art R 111-26 (Ex R111-15) ; *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du code de l'environnement. Le projet ne peut être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par sa situation, son importance ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

Art R 111-27 (Ex R111-21); *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

2°- Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code

précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, en application des articles L.341.5 et suivants du Code Forestier. En application de l'article R.421.3.1 du Code de l'Urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constructive du dossier de demande de permis de construire.
- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme
 - Conformément aux articles L.134.5 et suivants du Code forestier, dans le cadre de la lutte contre les incendies, le débroussaillage, à la charge du propriétaire, est obligatoire « aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres (le maire peut porter cette obligation à 100 mètres) ; aux abords des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie » (articles L.134.6 du Code forestier).
- Les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.

3°- S'ajoutent sur la totalité du territoire communal, aux règles propres au Plan local d'urbanisme, des prescriptions complémentaires, concernant les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "tableau des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126.1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles et forestières, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

1) **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, sont au nombre de 6 :

Zone UA : zone centrale du bourg et noyaux bâtis anciens denses.

Zone UB (et UBa) : zone d'extension du centre bourg situé dans le périmètre d'assainissement collectif

Zone UC : zone d'extension du centre bourg ou écarts en assainissement non collectif.

Zone UY : zone dédiée aux activités commerciales, artisanales ou industrielles, et secteurs UYr (Réaux), UYé (écopôle), UYg (activités liées aux carrières).

Zone UT : zone à vocation touristique

Zone UE : zone à vocation d'équipements

2) **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III :

Zone 1AU : zone à urbaniser à vocation d'habitat (indiquée a, b ou c selon caractéristiques).

Zone 1AUy : zone à urbaniser à vocation d'activités.

Zone 2AU : réserve foncière (non équipée)

Zone 2AUy : réserve foncière (non équipée) à vocation d'activités

Zone 2AUt : réserve foncière à vocation touristique et de loisirs

3) **Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV :

Zone A : à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, **secteurs At et At1** : à vocation d'accueil touristique et de loisirs lié à l'activité agricole et **secteurs Ah et Ah1** : liés à des activités équestres.

4) **Les zones naturelles ou forestières** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V :

Zone NP : zone naturelle de stricte protection.

Zone N : zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé. Elle comprend les secteurs suivants :

- **Nh**, secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), pouvant permettre la réalisation de quelques constructions complémentaires.
- **Nhs** : sédentarisation des gens du voyage (commune de Saint-Vivien)
- **Ne et Ne1** : équipements communaux (cimetières, terrains de jeux, de sports et loisirs)
- **Ns** : constructions et installations liées aux stations d'épuration
- **Na** : aéroport (commune de Fougueyrolles)
- **Nc** : pension pour chevaux (commune de Villefranche-de-Lonchat)
- **Ng** : activité d'extraction de matériaux et équipements liés
- **Ny** : secteur lié à une activité industrielle située en zone naturelle ou à risque (communes de Fougueyrolles, Lamothe-Montravel, Saint-Antoine-de-Breuilh).

Zone NT : zone à vocation de loisirs et de tourisme, et secteurs :

- **NTc**, correspondant à des terrains de campings
- **NTI**, base de loisirs du lac de Gurson
- **NThI**, dédié à l'accueil et hébergement touristique et autorisant des habitations légères de loisirs
- **NTh et NTh1**, dédié à l'accueil et hébergement touristique et autorisant la construction neuve
- **NgT**, zone de carrière à vocation future d'accueil de loisirs

Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent :

- Les terrains classés en **espaces boisés à conserver**, à protéger ou à créer conformément aux articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- **Les éléments de patrimoine (paysage, quartiers, monuments, ...) à protéger** (article L151-19 du code de l'urbanisme), à mettre en valeur ou à requalifier : le document graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLUi. Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- **Les éléments de patrimoine naturel identifiés (boisements, arbres, haies, mares) à protéger (article L151-23 du code de l'urbanisme)** pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Les mares ainsi que les structures végétales existantes identifiées doivent être préservées. Les travaux d'entretien courant des éléments végétaux sont admis, dès lors qu'ils ne conduisent pas à leur arrachage et n'altèrent pas la structure du paysage.
- **Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N** dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site (article L151-11 alinéa 2 du code de l'urbanisme).
- **Une zone de protection au titre de l'article R151-31 du code de l'Urbanisme**, en lien avec la protection contre les nuisances d'une activité industrielle. Les constructions ne sont pas autorisées dans la bande considérée par la protection.
- **Un figuré indiquant les limites de la bande d'inconstructibilité** aux abords de la RD 936 et déviation (articles L.111-6 et L.111-8 - anciennement L.111-1-4 - du Code de l'urbanisme).
- Une trame spécifique pour les secteurs soumis à des **risques identifiés dans le cadre du Plan de Prévention du Risque inondation**. Le PPRI est une Servitude d'Utilité Publique qui s'impose au présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.
- Un report de la SUP relative aux canalisations haute-pression GRT Gaz.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 123.1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

ARTICLE 5 - PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises aux articles R.421-26 à R421-29 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 6 - DISPOSITIONS GENERALES

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement.

ARTICLE 7 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE APRES SINISTRE

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sur l'ensemble du territoire communal dès lors que le projet respecte les servitudes d'utilité publique (notamment les Plans de Prévention des Risques) et que la reconstruction intervient dans un délai de 10 ans à compter de la date du sinistre.

ARTICLE 8 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Tout terrassement ou modification du sol (creusement de cave, de piscine, de mare ou d'étang) situé dans les zones archéologiques repérées sur le document graphique seront soumis pour avis au Conservateur Régional de l'Archéologie. En cas d'autorisation de démolition d'un bâtiment, la conservation des parties en sous-sol pourra être exigée.

ARTICLE 9 - RAPPEL DE LA PROCEDURE

- 1) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (cf. art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme et délibération du Conseil Municipal).
- 2) Les travaux, installations et aménagements listés aux articles R.421-19 à R421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
- 3) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

TITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ZONE AGRICOLE

Caractère de la zone

Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend quatre secteurs :

Les secteurs **Ah et Ah1**, qui correspondent à des activités équestres liées à une exploitation.

Les secteurs **At et At1**, qui correspondent à des activités d'accueil touristique associées à une exploitation agricole.

Une partie de la zone A est localisée en zone inondable identifiée au plan et soumise aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations autres que celles nécessaires et liées à l'exploitation agricole et autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole (lorsque la résidence sur l'exploitation est indispensable à l'exercice de l'activité agricole), à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte. Elles ne devront apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- **L'extension des bâtiments d'habitation** dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
L'extension des constructions à usage d'habitation sera limitée, soit :
 - à 30% de l'emprise au sol initiale du bâti existant (appréciée à la date d'approbation du PLUi), pour une extension maximale de 75 m².
 - à 50 m² dans la limite d'un doublement de la surface initiale
- La **construction d'annexes** (dont piscines) dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes devront être situées à une distance maximale de 20 mètres des bâtiments d'habitation existants.

- Le **changement de destination** des bâtiments, qui sont identifiés dans les documents graphiques du règlement, ou situés dans les STECAL, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

- L'entretien et la restauration des éléments de patrimoine à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L151-19 du code de l'urbanisme) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.

- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés : aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ; à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ; à des services publics ou d'intérêt collectif.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

- Les pylônes pour l'émission-réception de signaux radioélectriques.

Dans le secteur Ah

- Sont également admises les constructions et installations à vocation d'activité agricole, de bureaux, d'entrepôts.

Dans le secteur Ah1

- Sont également admises les constructions et installations à vocation d'activité agricole.

Dans le secteur At

Sont également admises les constructions et installations à fin d'accueil et d'hébergement touristique :

- Camping à la ferme et locaux techniques nécessaires (blocs sanitaires)
- Locaux de vente et de dégustation de produits de la ferme.

Dans le secteur At1

Outre les constructions et occupations du sol admises dans le secteur At listées ci-dessus :

- Gites, Habitations Légères de Loisirs

Concernant la zone couvrant le domaine public autoroutier concédé relatif à l'autoroute A89, seront admises toutes les constructions, dépôts et installations, y compris classées, ainsi que les affouillements et exhaussements, nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier.

Dans le domaine public ferroviaire, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2) Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4) Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m de la limite de voie publique des voies ouvertes à la circulation publique.

Des implantations ne respectant pas le retrait minimum prévu au paragraphe ci-dessus, peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- * lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
- * pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Dispositions spécifiques à la RD 936 et à la voie nouvelle dite « déviation de Sainte-Foy »
Application de l'article L.111.1.4 (nouvel article L.111.6 et L.111.7 du code de l'urbanisme) :

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie RD.936 et 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la « déviation de Ste Foy ».

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitations agricoles,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. La même distance doit être respectée pour les piscines.

Les autres annexes peuvent être implantées en limite séparative.

ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale au moins égale à 4 mètres pour les constructions à usage d'habitations.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

L'extension des constructions à usage d'habitation sera limitée, soit :

- à 30% de l'emprise au sol initiale du bâti existant (appréciée à la date d'approbation du PLUi), pour une extension maximale de 75 m².
- à 50 m² dans la limite d'un doublement de la surface initiale

Les annexes ne devront pas excéder 40 m² d'emprise au sol.
Les piscines ne devront pas excéder 72 m² d'emprise au sol.

Secteurs Ah, At et At1:

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.

Secteur Ah1 :

L'emprise au sol des nouvelles constructions de toute nature ne peut excéder 2800 m².

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur d'une construction nouvelle à usage d'habitation, ou des extensions des maisons d'habitations existantes ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes non intégrées à la construction principale est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

Secteur Ah1 :

La hauteur des constructions agricoles ne doit pas dépasser les 12 mètres au faitage.

La règle ne s'applique pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé.

Les projets de constructions ou de modifications de constructions conçus dans cette optique doivent respecter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes.

Il est recommandé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE.

Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle ancienne

- Toitures

Conserver les volumes d'origine et les matériaux de couverture existants, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice. Des matériaux de même nature seront employés pour les travaux de restauration, ainsi que pour les extensions.

- Façades

Conserver ou retrouver le traitement originel des façades.

Dans le cadre d'une extension, une harmonie dans le traitement des façades devra être trouvée.

- Ouvertures et fermetures

Les teintes des enduits et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

Constructions neuves d'architecture traditionnelle

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

Le volume des constructions sera simple.

Toitures

Les couvertures en tuile canal, romane ou similaire devront respecter une pente comprise entre 20% et 45%.

Les couvertures à forte pente (type périgourdine) devront respecter une pente supérieure à 120%. Les tuiles seront plates ou similaires.

Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations ou extensions de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées. Les capteurs d'énergie solaires devront être intégrés à la pente de la toiture.
- pour des constructions publiques.
- pour des annexes de constructions ou vérandas.

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

Les enduits seront de teinte claire, du ton « pierre locale ».

Bâtiments annexes

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

Construction contemporaine

Les constructions neuves d'expression architecturale contemporaine de qualité pourront s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels.

Bâtiments agricoles

Pour les bâtiments agricoles, en cas de bardage ou de couvertures métalliques, ils seront de teinte sombre afin de minimiser leur impact sur le paysage.

Clôtures

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Leur hauteur sera limitée à 2 m.

Les murs pleins d'une hauteur de 2 m ne sont pas autorisés.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues au maximum ou remplacées par des plantations équivalentes. Les nouvelles plantations feront appel au maximum aux essences locales (pins, chênes, bouleaux, charme, érable par exemple).

Pour les bâtiments à usage agricole, constitués de bardage métallique, des plantations permettant de créer un écran végétal, de façon à le dissimuler depuis le domaine public, pourront être exigées pour une meilleure intégration paysagère.

TITRE 5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ZONE NATURELLE

Caractère de la zone

La zone N constitue une zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé. Elle comprend différents secteurs de zone :

- **Nh**, secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), pouvant permettre la réalisation de quelques constructions complémentaires.
- **Nhs** : sédentarisation des gens du voyage (commune de Saint-Vivien)
- **Ne et Ne1** : équipements communaux (cimetières, terrains de jeux, de sports et loisirs)
- **Ns** : constructions et installations liées aux stations d'épuration
- **Na** : aéroport (commune de Fougueyrolles)
- **Ng** : activité d'extraction de matériaux et équipements liés
- **Ny** : secteur lié à une activité située en zone naturelle, agricole ou à risque.

Une partie de la zone N est localisée en zone inondable identifiée au plan et soumise aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article N.2.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des dispositions des articles R.111.2, R.111.14 du code de l'urbanisme,

- La reconstruction en cas de sinistre des constructions existantes.
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.
- **L'extension des bâtiments d'habitation** dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'extension des constructions à usage d'habitation sera limitée, soit :

- à 30% de l'emprise au sol initiale du bâti existant (appréciée à la date d'approbation du PLUi), pour une extension maximale de 75 m².
- à 50 m² dans la limite d'un doublement de la surface initiale

- La **construction d'annexes** (dont piscines) dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes devront être situées à une distance maximale de 20 mètres des bâtiments d'habitation existants.

- Le **changement de destination** des bâtiments, qui sont identifiés dans les documents graphiques du règlement, ou situés dans les STECAL, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas la qualité paysagère du site.

- Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité et à l'exploitation forestière et à la protection de la forêt ; les aires de dépôts de bois.

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole.

- L'entretien et la restauration des éléments de patrimoine à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L151-19 du code de l'urbanisme) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.

- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés : aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ; à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ; à des services publics ou d'intérêt collectif.

- Sur l'ensemble de la zone N et des secteurs de zone N, les constructions et installations nécessaires aux services publics et à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les pylônes pour l'émission-réception de signaux radioélectriques (sauf en secteurs spécifiques de zone N).

Concernant la zone couvrant le domaine public autoroutier concédé relatif à l'autoroute A89, seront admises toutes les constructions, dépôts et installations, y compris classées, ainsi que les affouillements et exhaussements, nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier.

Dans le domaine public ferroviaire, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Dans les secteurs Nh

En plus des autorisations ci-dessus admises, sont admises en outre dans le secteur Nh :

- **Les constructions nouvelles à usage d'habitation permanente et leurs annexes**, conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme, à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
 - que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

Dans le secteur Nhs (commune de Saint-Vivien)

- Les constructions et installations destinées à l'habitat adapté des gens du voyage.

Dans les secteurs Ne et Ne1,

- Les cimetières, les terrains et aires de jeux, de sports et loisirs (stade, tennis/padel, city stade).

Dans le secteur Ns,

- Les constructions et installations liées à une station d'épuration.

Dans le secteur Na,

- Les équipements liés à l'aérodrome.
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (dont panneaux photovoltaïques).

Dans le secteur Ng

- L'activité d'extraction de matériaux et les équipements nécessaires à cette activité.

Dans le secteur Ny

- secteur Ny, commune de Lamothe-Montravel : équipements liés à la station de gaz existante
- secteur Ny, commune de Saint-Antoine de Breuilh : stationnement nécessaire à la fromagerie.
- secteur Ny, commune de Fougueyrolles : zone tampon de sécurité liée à une entreprise de pyrotechnie.
- secteur Ny, commune de Montcaret : l'extension des bâtiments liés aux activités.
- secteur Ny, commune de Saint-Géraud-de-Corps, cabinet d'infirmiers

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1) Alimentation en eau**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2) Assainissement

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau d'assainissement collectif.

3) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

4) Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Ces règles ne s'appliquent pas aux parcs de production d'énergies renouvelables.

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m de la limite de voie publique des voies ouvertes à la circulation publique.

Des implantations ne respectant pas le retrait minimum prévu au paragraphe ci-dessus, peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- * lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
- * pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

**Dispositions spécifiques à la RD 936 et à la voie nouvelle dite « déviation de Sainte-Foy »
Application de l'article L.111.1.4 (nouvel article L.111.6) du code de l'urbanisme :**

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie RD.936 et 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la « déviation de Ste Foy ».

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitations agricoles,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. La même distance doit être respectée pour les piscines. Les autres annexes peuvent être implantées en limite séparative.

En secteur Ne1
- Non réglementé.

ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale au moins égale à 4 mètres pour les constructions à usage d'habitations.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL.

L'extension des constructions à usage d'habitation sera limitée, soit :
- à 30% de l'emprise au sol initiale du bâti existant (appréciée à la date d'approbation du PLUi), pour une extension maximale de 75 m².
- à 50 m² dans la limite d'un doublement de la surface initiale.

Les annexes ne devront pas excéder 40 m² d'emprise au sol.
Les piscines ne devront pas excéder 72 m² d'emprise au sol.

Secteurs Nh, Nhs, Ny :
L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.

Secteurs Ne, ~~Na~~ et Ns :
L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 5% de la superficie du terrain.

Secteur Ne1
L'emprise au sol des nouvelles constructions ne pourra excéder 900 m².

Secteur Na
L'emprise au sol des constructions ne concerne pas les panneaux photovoltaïques.
L'emprise au sol des locaux techniques et des postes de transformation électriques ne peut excéder 5% de la superficie du terrain.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur d'une construction nouvelle à usage d'habitation, ou des extensions des maisons d'habitations existantes ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes non intégrées à la construction principale est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

Secteur Ny, commune de Montcaret : la hauteur de l'extension du bâtiment lié à l'activité du garage automobile est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas être de nature, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages. Elles doivent tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation que leurs volumes et leur aspect.

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé. Les projets de constructions ou de modifications de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger aux prescriptions ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Il est recommandé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE.

Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle ancienne

- Toitures

Conserver les volumes d'origine et les matériaux de couverture existants, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice. Des matériaux de même nature seront employés pour les travaux de restauration, ainsi que pour les extensions.

- Façades

Conserver ou retrouver le traitement originel des façades.
Dans le cadre d'une extension, une harmonie dans le traitement des façades devra être trouvée.

- Ouvertures et fermetures

Les teintes des enduits et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

Constructions neuves d'architecture traditionnelle (secteur Nh)

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

Le volume des constructions sera simple.

Toitures

Les couvertures en tuile canal, romane ou similaire devront respecter une pente comprise entre 20% et 45%.

Les couvertures à forte pente (type périgourdine) devront respecter une pente supérieure à 120%. Les tuiles seront plates ou similaires.

Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations ou extensions de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoise
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées. Les capteurs d'énergie solaires devront être intégrés à la pente de la toiture.
- pour des constructions publiques.
- pour des annexes de constructions ou vérandas.

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

Les enduits seront de teinte claire, du ton « pierre locale ».

Bâtiments annexes

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

Construction contemporaine

Les constructions neuves d'expression architecturale contemporaine de qualité pourront s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels.

Clôtures

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Leur hauteur sera limitée à 2m.

Les murs pleins d'une hauteur de 2m ne sont pas autorisés

Secteur Na

La hauteur maximale de la clôture doit être de 2m, en matériaux résistants et de coloris permettant une bonne intégration paysagère. La clôture doit être en maille grillagée, perméable à la petite et moyenne faune et hydrauliquement transparente.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues au maximum ou remplacées par des plantations équivalentes. Les nouvelles plantations feront appel au maximum aux essences locales (pins, chênes, bouleaux, charme, érable par exemple).

Secteur Na

- Les espaces libres de toute constructions doivent être végétalisés et maintenus débroussaillés ;
- Les essences végétales retenues devront être peu inflammables pour ne pas augmenter la vulnérabilité face au risque incendie (résineux proscrits).

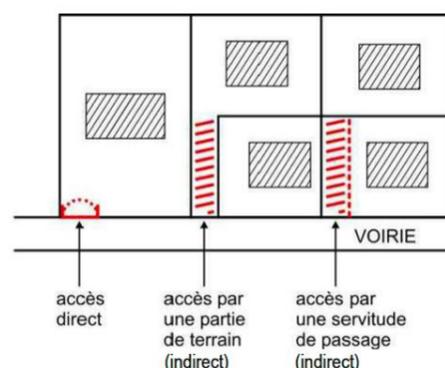
ANNEXES

DEFINITIONS

ACCES ET VOIES

L'**accès** correspond :

- soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie,
- soit à l'espace tel que porche ou portion de **terrain** (bande d'accès ou servitude de passage), par lesquels les véhicules pénètrent sur le **terrain** d'assiette du projet depuis la voie de desserte.



Voie : Constitue une voie, tout passage disposant des aménagements nécessaires à la circulation des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

Est considéré comme une voie, tout passage qui dessert 3 logements ou plus.

Les dispositions d'implantation des constructions, définies aux articles 6 du présent règlement, s'appliquent à l'ensemble de ces voies, dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation générale.

Pour que ces dispositions ne s'appliquent pas à une voie (considérée alors comme "non ouverte à la circulation générale"), il faut que son accès soit à la fois signalé comme étant privé et réservé, contrôlé à l'entrée comme à la sortie (barrière, porte télécommandée,...).

Sont exclus de cette définition de voie, "les chemins piétonniers" ainsi que "les chemins ou pistes cyclables".

Article 682 du code civil :

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite qui sépare le domaine privé du domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime).

CONSTRUCTIONS ET CHANGEMENT DE DESTINATION

Il est distingué 9 destinations de constructions, le cas échéant par assimilation : habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricole ou forestière, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il y a changement de destination si un local ou une construction passe de l'une à l'autre des 9 catégories précitées.

LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET LEURS MODIFICATIONS

Aménagement d'une construction : tous travaux intérieurs n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Extension d'une construction : tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contigüe ou surélévation.

CONSTRUCTION ANNEXE (OU "ANNEXE")

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.

DROIT DE PASSAGE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'**emprise au sol des constructions** correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

S'agissant du bassin d'une **piscine** (intérieure ou non, couverte ou non) il est **constitutif d'emprise au sol**.

En revanche, les **terrasses** qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes **doivent être considérées comme non-constitutives d'emprise au sol**.

EMPRISE PUBLIQUE

Constitue une emprise publique, un espace occupé par - ou réservé pour - une voie publique, une place ou un dégagement urbain ouvert à la circulation piétons, 2 roues et/ou automobile, faisant partie du domaine public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains.

ILOT DE PROPRIETE - TERRAIN

Il faut entendre par îlot de propriété toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. Un îlot de propriété est donc limité par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'îlot de propriété des îlots de propriété appartenant à d'autres propriétaires).

HABITATIONS

Les habitations sont dites individuelles ou collectives. Une habitation est dite individuelle si le bâtiment comprend un ou deux logements. L'habitation est dite collective si le bâtiment comprend plus de deux logements.

Constitue un groupe d'habitation l'édification sur un même terrain par une seule personne physique ou morale, de plusieurs habitations dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique. Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.
- Les limites de fond de terrain. Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété. Est également soumise à l'autorisation de lotir, l'opération de remembrement menée par une association foncière urbaine libre lorsque le plan de remembrement délimite plus de deux lots.

OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL

Les principaux modes d'occupation du sol sont :

- les constructions,
- les lotissements et groupes d'habitations,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- les caravanes isolées,
- le camping et le caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les clôtures,
- les installations et travaux divers (parc d'attraction, aires de jeux et de sports, aires de stationnement, affouillements et exhaussements des sols),
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres, les plantations.

OPERATION D'ENSEMBLE

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine.

REHABILITATION

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, dans le volume de la construction existante.

RESEAUX DE DISTRIBUTION D'ENERGIE ELECTRIQUE

Il est convenu d'appeler :

- **Extension** : la construction d'une ligne nouvelle
- **Renforcement** : la modification de la section ou du nombre des conducteurs et (ou) le remplacement des supports à condition qu'il n'y ait aucun changement ni dans le tracé de la ligne, ni dans la nature et l'emprise de la servitude existante, ni dans la catégorie de l'ouvrage.
- **Branchement** : La construction d'un ouvrage de 1^{ère} catégorie (<1000 v) destiné à alimenter un abonné dont la longueur, mesurée du support du réseau le plus proche à la limite extérieure de la propriété est inférieure à 1000 mètres.

SURFACE DE PLANCHER

Depuis le 1er mars 2012, la surface de plancher s'est substituée à la SHOB et à la SHON
Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en

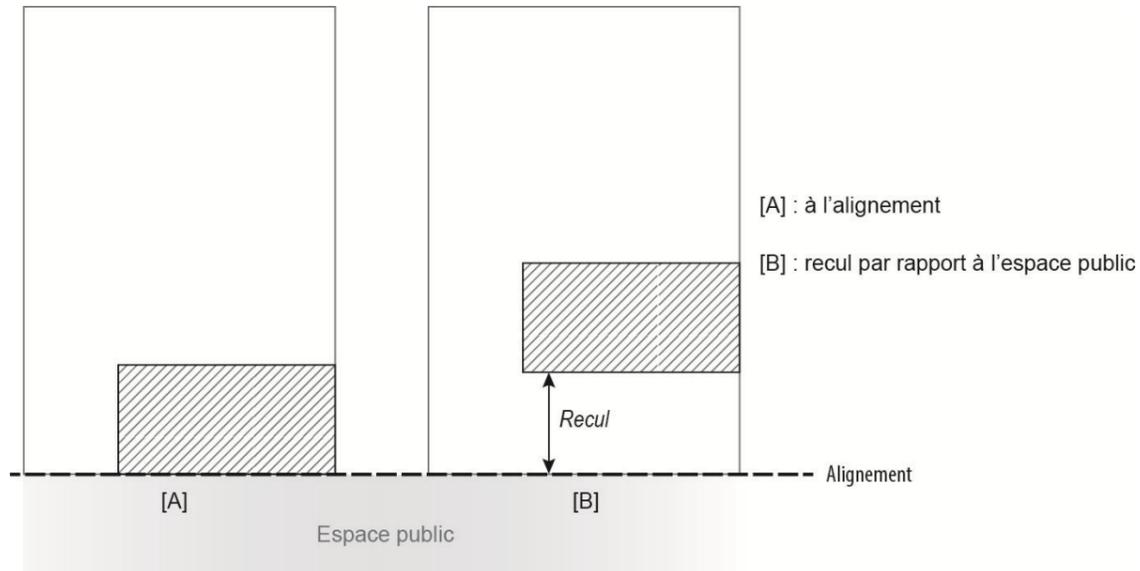
compte dans le droit de l'urbanisme

« Art. L. 112-1.-Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.»

CROQUIS ILLUSTRATIFS

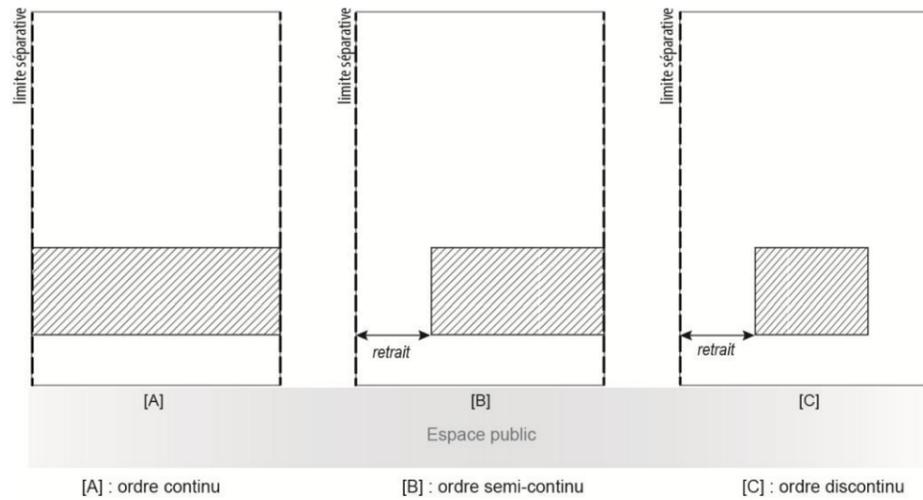
ARTICLE 6

L'article 6 désigne l'implantation en recul ou en alignement des constructions par rapport aux voies. Il permet ainsi de définir le paysage bâti des rues à créer.



ARTICLE 7

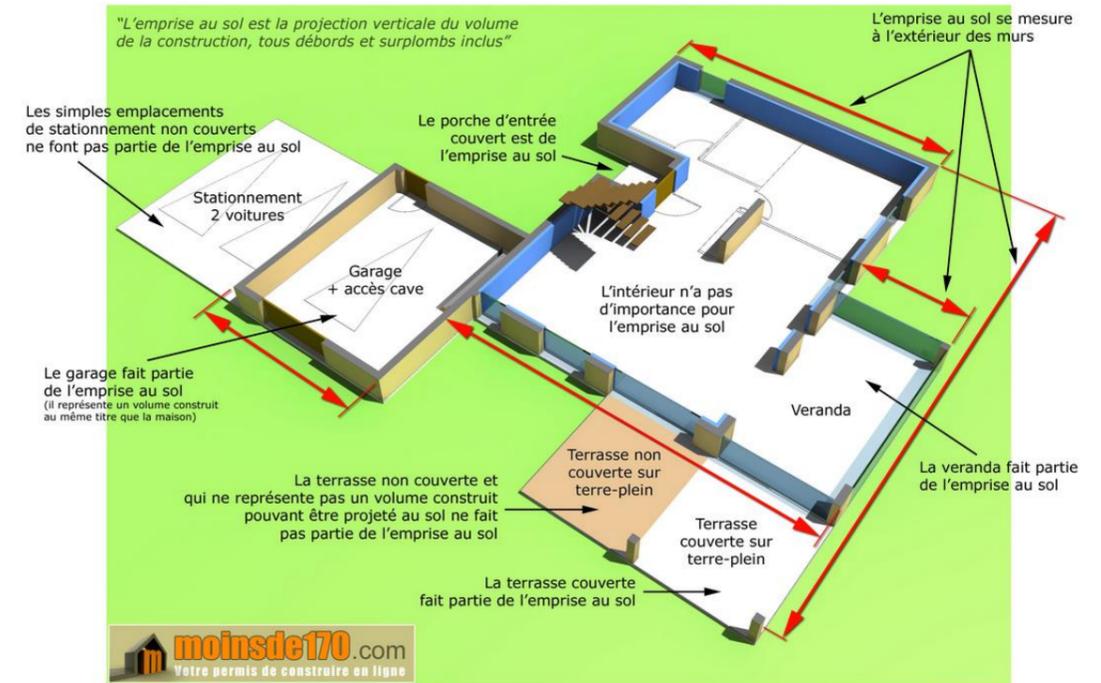
L'article 7 désigne l'implantation en retrait ou en mitoyenneté des constructions par rapport aux limites séparatives. Il permet ainsi de définir les formes urbaines attendues.



ARTICLE 9

L'emprise au sol, définie à l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

#1. L'EMPRISE AU SOL - RDC / Détails



#1. L'EMPRISE AU SOL - RDC / Finale

