



département de HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE

LAGARDELLE-SUR-LEZE

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEUXIEME RÉVISION

4.12

**ANNEXE AU
REGLEMENT ECRIT**

RÉALISÉ PAR : bureau d'études **ADRET**

26 Rue de Chaussas 31 200 Toulouse TÉL : 05-61-13-45-44 FAX : 05-17-47-54-72
E-Mail: Adret.Environnement@wanadoo.fr



SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION	4
ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT VIS-A-VIS DES AUTRES LEGISLATIONS	4
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES	10
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES	12
ARTICLE 5 - RECONSTRUCTIONS A L'IDENTIQUE	13
ARTICLE 6 - PERMIS DE DEMOLIR	13
ARTICLE 7 - EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF	13
ARTICLE 8 - LIGNES DE TRANSPORT D'ELECTRICITE HTB.....	13
LEXIQUE	15

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LAGARDELLE-SUR-LÈZE.

ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT VIS-A-VIS DES AUTRES LEGISLATIONS

S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques (code civil, code de l'environnement, code de la construction et de l'habitation, code rural, code forestier, code de la santé publique, règlement sanitaire départemental) concernant notamment :

- le Schéma de Cohérence Territorial du Sud Toulousain
- la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
- la loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau » ;
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont reportées sur un document annexé au plan local d'urbanisme ;
- les périmètres qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, sur le document graphique du PLU dit Annexes,
- les zones d'application du droit de préemption urbain (général et renforcé) instauré par délibération du Conseil Municipal.

Sont rappelés à titre d'information les articles suivants du code de l'urbanisme qui demeurent applicables en cas d'existence d'un PLU approuvé :

◆ PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALES ET ENERGETIQUES

Article L111.16 :

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire, ou d'aménager, ou la décision prise sur une déclaration préalable peut, néanmoins, comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Article L111.17 :

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Article L111.18 :

Toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux 1° et 2° de l'article L. 111-17, interdit ou limite l'installation des dispositifs énumérés à l'article L. 111-16 fait l'objet d'une motivation particulière.

◆ **SALUBRITE ET SECURITE PUBLIQUE**

Article R111.2 :

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.

◆ **SITES ET VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

Article R111.4 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté, 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.

◆ **PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Article R111.26 :

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 peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de

nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

◆ PROTECTION DES PAYSAGES

Article R111.27 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

◆ SURSIS A STATUER

Article L424.1 :

L'autorité compétente se prononce, par arrêté, sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre, ou de rendre plus onéreuse, l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune, ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent, et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative, autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut, en aucun cas, excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire, ou d'utiliser le sol, peuvent mettre en demeure la collectivité, ou le service public, qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

◆ DISTANCE DE RECIPROCITE

Demeurent applicables toutes les règles de réciprocité de l'article L111.3 du code rural :

Article L111.3 :

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation, ou l'extension, de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers, à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole, nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III, du titre II, du livre Ier, du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant, dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

◆ SERVITUDES

Article L151.43 :

Les plans locaux d'urbanisme comportent, en annexe, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

Article R151.52 :

Figurent en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants, prévus par le présent code :

- 1° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal, ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;
- 2° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;
- 3° Les périmètres d'intervention délimités, en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- 4° Le périmètre des zones délimitées, en application de l'article L. 115-3, à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- 5° Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;
- 6° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L. 122-12 ;
- 7° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- 8° Les zones d'aménagement concerté ;
- 9° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9, dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;
- 10° Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;

- 11° Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;
- 12° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3, ainsi que ceux délimités en application du II de cet article ;
- 13° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation, en application de l'article L. 424-1 ;
- 14° Les périmètres de projet prévus à l'article L. 322-13.

Article R151.53 :

Figurent également en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants :

- 1° Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du code de l'énergie ;
- 2° Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités, en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 3° Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du code minier ;
- 4° Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;
- 5° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants, et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- 6° Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
- 7° Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;
- 8° Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- 9° Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles, rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;
- 10° Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement ;

11° Le règlement local de publicité élaboré en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement ;

12° Les périmètres des biens inscrits au patrimoine mondial et de leur zone tampon mentionnés à l'article L. 612-1 du code du patrimoine.

◆ LOTISSEMENTS

Article L442.9 :

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges, s'il a été approuvé, ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges, s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis, définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet, ou pour effet, d'interdire, ou de restreindre, le droit de construire ou encore d'affecter l'usage, ou la destination, de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée, si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme comporte :

- des zones urbaines (U),
- des zones à urbaniser (AU),
- une zone agricole (A),

- des zones naturelles (N)

◆ ZONES URBAINES

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont :

- la zone UA, correspondant au centre dense et généralement ancien du village, décomposé en 3 secteurs distincts : le secteur UAa, correspondant au centre historique du village dont le caractère linéaire de rue est à préserver, le secteur UAb, correspondant à la maison de retraite, et le secteur UA, correspondant à un tissu dense, plus ou moins ancien, situé en périphérie,
- la zone UB, correspondant au tissu urbain récent desservi par le réseau d'assainissement collectif ; elle comprend 4 secteurs : un secteur UB, correspondant à la centralité du bourg, dotée d'une forte densité urbaine, un secteur UBc pourvu d'une orientation d'aménagement et de programmation, ainsi que deux secteurs UBa et UBb, situés hors centralité du bourg, à la densité urbaine moins forte ; le secteur UBb se différencie de UBa par le fait que la nappe phréatique est susceptible de remonter près de la surface du terrain naturel,
- La zone UC correspond à un tissu urbain récent dense, qui ne sera pas desservi par le réseau collectif d'assainissement.

repérées au plan par leurs indices respectifs UA, UAa, UAb, UB, UBa, UBb, UBc, UC, et délimitées par un tireté.

◆ ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III, sont :

- la zone AU est une zone d'urbanisation future destinée à l'habitat ; elle est dotée de 3 secteurs opérationnels intitulés AU1, AU2 et AU3b, dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue selon un phasage défini dans les orientations d'aménagement et de programmation ; par ailleurs, le secteur AU3b est soumis à des remontées de la nappe phréatique,
- la zone AUFco, destinée à recevoir des activités commerciales,
- la zone AUL est une zone d'urbanisation future destinée aux équipements publics de loisirs et sportifs

repérées au plan par leurs indices respectifs AU1, AU2, AU3b, AUFco, AUL et délimitées par un tireté.

◆ ZONE AGRICOLE

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV, est :

La zone A, qui est la zone à vocation agricole de la commune de LAGARDELLE-SUR-LÈZE, comprend 3 secteurs : le secteur Ap, correspondant au secteur agricole protégé

en raison de sa sensibilité paysagère, le secteur Aco, correspondant aux corridors écologiques en milieu ouvert identifiés dans le territoire communal et inscrits dans le terroir agricole, et le reste de la zone A,

repérés au plan par leurs indices respectifs A, Aco, Ap et délimitée par un tireté.

◆ ZONE NATURELLE

La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V, est:

la zone N, zone naturelle protégée en raison de son intérêt environnemental ou paysager ; elle est pourvue de plusieurs secteurs :

- le secteur Nco, correspondant aux corridors écologiques identifiés dans le territoire communal et inscrits dans le milieu naturel,
- le secteur Nj, correspondant aux jardins partagés,
- le secteur NI correspond au parc du château de Vignaou et au complexe sportif et de loisirs de la Morère,
- le secteur N correspondant au reste de la zone naturelle

repérés au plan par leurs indices respectifs N, Nco, Nj, NI et délimitées par un tireté.

◆ LE DOCUMENT GRAPHIQUE COMPREND EGALEMENT :

- les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, définis au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les prescriptions particulières pour protéger les éléments d'intérêt patrimonial, architectural et urbain, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, recensés dans le volet patrimoine et paysage du titre 2 du présent règlement,
- les éléments patrimoniaux végétaux identifiés au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, recensés dans le volet patrimoine et paysage des Dispositions Générales,
- les Emplacements réservés destinés aux infrastructures et superstructures d'intérêt général, et aux espaces publics et végétaux, au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.
- les Périmètres de Mixité Sociale, au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme
- les orientations d'aménagement et de programmation, au titre de l'article R.151-7 du Code de l'Urbanisme
- l'enveloppe de la zone inondable de la Lèze, d'après le Plan de Prévention des Risques Naturels

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Article L152.3 :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

ARTICLE 5 – RECONSTRUCTIONS A L'IDENTIQUE

Article L111.15 :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

ARTICLE 6 – PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est obligatoire dans les périmètres de 500m autour des monuments historiques et pour les éléments de paysage ou d'environnement repérés au titre des articles L151.19 et L151.23 du C.U.

ARTICLE 7 – EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- ▶ des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc)
- ▶ des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Dans toutes les zones, pourront également être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol, au titre de la réglementation minière.

ARTICLE 8 – LIGNES DE TRANSPORT D'ELECTRICITE HTB

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (>50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis. RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

LEXIQUE

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Exploitation agricole

Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes

Exploitation forestière

Recouvre les constructions et les entrepôts, notamment, de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière

Logement

Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». La sous-destination «logement» recouvre, notamment, les maisons individuelles et les immeubles collectifs

Hébergement

Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre, notamment, les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Artisanat et commerce de détail

Recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle, ainsi que les constructions artisanales destinées, principalement, à la vente de biens ou services.

Restauration

Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Commerce de gros

Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services, ou de prestation de services, et, accessoirement, la présentation de biens.

Hébergement hôtelier et touristique

Recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée, proposant un service commercial

Cinéma

Recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques, mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée, accueillant une clientèle commerciale

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public, ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend, notamment, les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements, ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend, notamment, les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement, ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Salles d'art et de spectacle

Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Equipements sportifs

Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend, notamment, les stades, les gymnases, ainsi que les piscines ouvertes au public.

Autres équipements recevant du public

Recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public, afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre, notamment, les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Industrie

Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire, ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre, notamment, les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt

Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Bureau

Recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Centre de congrès et d'exposition

Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

AUTRES DEFINITIONS

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété, permettant la liaison entre la propriété et la voirie.

Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente. La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses.

Affouillements et exhaussements

Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

Les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage, sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie des affouillements est supérieure à 1.000 m², ou lorsque la quantité des matériaux à extraire est supérieure à 2.000 tonnes, sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Alignement

Limite matérielle entre le domaine public routier et la propriété privée. En cas de voirie à créer, l'alignement correspond à la limite d'emprise de la future voie.

Annexe

Construction détachée du bâtiment principal et non utilisée pour l'habitation (garage, atelier, abri à vélos, locaux techniques, dépendances diverses).

Bâtiment

Un bâtiment désigne toute construction qui sert d'abri aux hommes, aux animaux ou aux objets.

Changement de destination

Transformation de l'occupation ou de la destination du sol, avec ou sans travaux. Il y a changement de destination lorsqu'une construction ou un local passe de l'une des 5 destinations existantes à une autre, ou de l'une des 20 sous-destinations existantes à une autre.

Construction

Terme générique signifiant immeuble, maison, annexe, piscine, terrasse, mur...

Clôture

Toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou espace. L'édification d'une clôture est subordonnée à une déclaration préalable, hors activité agricole ou forestière. La demande de clôture peut figurer sur le dossier de permis de construire, auquel cas la déclaration préalable est inutile.

Egout du toit

L'égout de toit est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltrations

Emprise au sol

L'emprise au sol, au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ; toutefois, les ornements, tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Le Coefficient d'Emprise au Sol indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume de la construction à la surface du terrain objet de la demande.

Equipements d'infrastructure

Ensemble des installations techniques, aménagements du sol et du sous-sol nécessaires au fonctionnement des constructions et services publics (antennes, ponts, réseaux, voirie...)

Espaces boisés classés

Bois, forêts, parcs, haies, alignements, ripisylves, arbres isolés à conserver, à protéger, à créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Espaces libres

Superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Sont considérés comme des espaces libres non-imperméabilisés et/ou végétalisés, les espaces plantés en pleine terre, ainsi que les terrasses et les toitures végétalisées, les aires de jeu non imperméabilisés.

Extension

Augmentation du volume d'une construction existante, qu'elle se fasse horizontalement ou par surélévation.

Façade

Paroi extérieure (avant, arrière ou latérale) d'une construction.

Faîtage

Arête supérieure ou partie sommitale d'un toit, formée par la rencontre de deux versants.

Gardiennage

Local ou logement destiné à la personne, ou aux personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, et/ou le fonctionnement des constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone (gardiennage des caravanes par exemple).

Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée entre le niveau du sol naturel, avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement, et l'égout des couvertures (ou l'acrotère pour un toit terrasse). Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels qu'antennes, paratonnerres, souches de cheminées... En zone UA, la hauteur est définie depuis la façade sur rue ; dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est définie à partir de la façade située à l'aval de la pente. En zone AUF, la hauteur est définie par rapport au faîtage.

Installation classée

Le Code de l'environnement définit les ICPE : installations classées pour la protection de l'environnement ; selon le degré de caractère dangereux, incommode ou insalubre, les ICPE sont soumises à déclaration ou à autorisation.

Limite d'emprise de la voie

Limite entre le domaine public de la voie et les propriétaires riverains.

Limites séparatives

Limites séparant 2 propriétés.

Mur bahut

Mur bas en maçonnerie pouvant constituer la partie basse de la clôture.

Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, correspondent à tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux usées...

RTE

Organisme gestionnaire du réseau de transport d'électricité.

Retrait

Se dit d'un élément de construction, ou d'une construction, placée en arrière de l'alignement.

Surface de plancher

Il s'agit de la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des façades et embrasures de fenêtre
- des vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
- des espaces de moins de 1,80 mètre de hauteur sous plafond
- des zones de stationnement des véhicules
- des combles non aménageables
- des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments, ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets
- des caves ou celliers annexes à des logements collectifs, s'ils sont desservis uniquement par une partie commune
- de 10% des surfaces de plancher d'habitations collectives desservies par des parties communes intérieures.

Unité foncière

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.