



COMMUNE DE SAINT-SAVIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION n°2

4 – REGLEMENT D'URBANISME

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 09 avril 2009

1^{ère} modification du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 21 Février 2011

2^{ème} modification du PLU approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 25 SEP. 2019

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II LES ZONES URBAINES	7
CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES	8
CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES	15
CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC ZONE URBAINE PEU DENSE A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION	23
CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY ZONE URBAINE AFFECTEE AUX ACTIVITES	31
TITRE III LES ZONES A URBANISER	37
CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU ZONE A URBANISER	38
CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU ZONE A URBANISER	44
TITRE IV LA ZONE AGRICOLE	47
CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ZONE NATURELLE PROTEGEE POUR PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE	48
TITRE V LES ZONES NATURELLES	56
CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N ZONE NATURELLE A PROTEGER	57
DEFINITIONS	66

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **SAINT-SAVIN**.

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 111-2 à R111-24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R 111-2, R 111-4, R 111-15, qui restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111-1 dudit code.

2) 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 L151-43 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 4 :

Zone UA : zone d'habitat du bourg central ancien de Saint-Savin.

Zone UB : zone d'habitat qui recouvre l'extension du bourg central de Saint-Savin.

Zone UC : zone d'habitat de moindre densité.

Zone UY : zone à usage d'activités commerciales, artisanales ou industrielles.

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

Zone 1 AU : destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Zone 2AU et secteur 2AUy : réserve foncière et secteur de réserve foncière à vocation d'activités.

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.

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

Zone N : zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé.

Elle comprend :

- un secteur de zone Np, de stricte protection,
- deux secteurs de zone Nt et Ntr, secteur Naudon.

5) Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les documents graphiques (pièce n°3) conformément à la légende ; ils se superposent au zonage.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des 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 lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

Les dispositions ci-après relatives au stationnement s'appliquent à l'article 12 de toutes les zones. Toutefois, lorsqu'une règle spécifique est fixée dans une zone, elle se substitue à la règle générale.

1°) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ; la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est d'environ 12 m².

a) Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé 2 places de stationnement par habitation neuve ou réhabilitation ou création de logements par division d'un bâti existant ; pour les habitations à usage d'habitation collective, une place et demi de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de logements sociaux, une place de stationnement par logement.

b) pour les constructions à usage de bureaux, commerces et bâtiments publics, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette de la construction,

c) pour les restaurants et hôtels, une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre,

d) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation.

2°) Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L151-33 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 – AUTRES DISPOSITIONS GENERALES

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 et que la reconstruction intervient dans un délai de 10 ans à compter de la date du sinistre.

TITRE II

LES ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ZONE NATURELLE PROTEGEE POUR PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ARTICLE A 0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

Défrichements

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 341.1 et suivants).

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 soumises à des conditions particulières citées à l'article A.2.

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

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions à usage d'habitation, nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les campings dits « à la ferme » soumis à simple déclaration, les hébergements de type gîte, chambres et tables d'hôtes, complémentaires à l'activité agricole et situés dans une construction existante.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à des équipements collectifs, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole, pastoral ou forestier de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11 et de la possibilité pour la commune d'assurer la lutte contre l'incendie, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- **Les bâtiments existants à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'extension ou d'annexes**, dès lors que ces extensions et annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- **Les extensions** seront limitées à 20 % de la surface de plancher de l'existant, sans que puisse être dépassée une surface de plancher totale de 250 m². Cette extension ne pourra être réalisée qu'en une seule fois.
- **Les annexes** (garages et abris de jardin) en surface réunie ne pourront pas dépasser 50 m².
Les piscines auront une surface totale maximum de 80 m².
- Les annexes devront être situées à une distance maximale de 20 mètres des bâtiments d'habitation existants, 25m pour les piscines.

- **Le changement de destination** est autorisé pour les bâtiments, qui sont identifiés dans les documents graphiques du règlement, et listés au rapport de présentation, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, forestière ou la qualité paysagère du site.
- Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, aux fouilles archéologiques, à l'exploitation agricole ou sylvicole ainsi qu'aux projets nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.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 tout temps, des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

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. L'alimentation sera assurée dans les conditions conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

2) Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence du réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisés, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement autonomes agréés, conformes aux conclusions du schéma directeur d'assainissement et à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs seront compatibles avec la nature du sol, la topographie, la forme du terrain, et les caractéristiques de l'environnement. Les éléments techniques et le dimensionnement de l'installation doivent être adaptés aux flux de pollution à traiter, aux caractéristiques de l'immeuble à desservir.

Les dispositifs internes des constructions doivent permettre leur raccordement au réseau public d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation du réseau public.

Le raccordement des eaux industrielles et de certaines eaux résiduaires non domestiques, sur le réseau public d'assainissement est subordonné à un traitement après autorisation de la collectivité propriétaire des ouvrages : réseau de collecte, station d'épuration (article L 1331-10 du code de la santé publique).

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les fossés ou réseaux prévus à cet effet. En l'absence d'autorisation de rejet du propriétaire ou du gestionnaire du fossé, elles seront infiltrées sur l'unité foncière du demandeur.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Toute construction ou installation doit être implantée à un minimum de 10 m de l'axe des voies communales, chemins ruraux ou privés ouverts à la circulation publique.

1/ Routes départementales à l'intérieur de l'agglomération, par rapport à l'axe de la voie :
10 mètres

2/ Routes départementales hors agglomération, selon le classement effectué par le Conseil Départemental de Gironde, règles de distances à respecter par rapport à l'axe de la voie:

- | | | |
|--------------------|-------------------------|----------------------------------|
| - 1ère catégorie : | habitation : 35 mètres, | autres qu'habitation : 25 mètres |
| - 2ème catégorie : | habitation : 25 mètres, | autres qu'habitation : 20 mètres |
| - 3ème catégorie : | habitation : 15 mètres, | autres qu'habitation : 10 mètres |
| - 4ème catégorie : | habitation : 10 mètres, | autres qu'habitation : 8 mètres. |

Des dispositions différentes peuvent être admises, pour l'aménagement, la surélévation, l'extension ou la transformation d'un bâtiment existant ainsi que pour les annexes existantes, sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Type de RD		Recul hors agglomération par rapport à l'axe (en mètres)		Accès	
		Habitations	Autres	Hors agglomération	En agglomération
Cat. 2 (fonction de transit)	RD 18 RD 22 RD 23 et RD 115 – du bourg à la commune de Civrac-de-Blaye RD 132E2 RD 250	25 m	20 m	Nouveaux accès interdits Exceptions sous conditions pour les zones déjà bâties et zones urbaines : - étude spécifique nécessaire - pas de développement linéaire de l'urbanisation	Nouveaux accès autorisés
Cat. 3 (desserte locale)	RD 23 –du bourg à la commune de Donnezac RD 252	15 m	10 m	Nouveaux accès possibles sous réserve de conditions spécifiques de sécurité et de visibilité	Nouveaux accès autorisés
Cat. 4 (desserte locale)	RD 115 –du bourg à la commune de Donnezac	10 m	8 m	Nouveaux accès possibles sous réserve de conditions spécifiques de sécurité et de visibilité	Nouveaux accès autorisés
Toutes les Routes Départementales		Nuisances à prendre en compte au regard de l'article L101-2 du code de l'urbanisme		<u>Avis conforme nécessaire</u> du Centre Routier Départemental de la haute Gironde lors des demandes d'autorisation d'accès Urbanisation linéaire <u>très fortement déconseillée</u> (compatibilité avec l'article L101-2 CU)	

Dans le cas de constructions existantes déjà implantées dans les zones de recul par rapport aux routes départementales, la distance entre l'extension et l'axe de la route ne pourra être inférieure à la distance minimale entre la construction existante et l'axe de la route départementale. Une dérogation pourra également être envisagée, en cas de besoin lié au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif, sous justification d'une contrainte technique particulière.

ARTICLE A.7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Définition : La distance de recul est calculée en tout point de la ou des limites de propriété jusqu'au nu extérieur du mur du projet si les débords de toiture ne dépassent pas 60 cm, au-delà, la distance de recul sera calculée à l'aplomb du débord. Les projets situés, sur la ou les limites exactes de propriété, ne devront pas comporter de débord de toiture sur le fonds voisin.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour l'aménagement, la surélévation, l'extension ou la transformation d'un bâtiment existant. L'implantation pourra se faire au minimum dans l'alignement ou plus du bâti existant.

Les annexes sont autorisées en limite de propriété, avec une hauteur maximum de 3,5m sur la limite de propriété.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m des cours d'eau.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres.

Les annexes nécessaires à l'habitation devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation principale, sauf en ce qui concerne les locaux nécessaires aux animaux dans le cadre des loisirs, pour lesquels le règlement sanitaire départemental de Gironde devra être respecté.

Les piscines seront implantées à une distance maximale de 25 mètres de l'habitation principale.

ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL.

L'extension des constructions à usage d'habitation ne pourra dépasser 20 % de l'emprise au sol initiale du bâti existant sans que puisse être dépassée une surface d'emprise au sol totale de 250 m². Cette extension ne pourra être réalisée qu'en une seule fois.

Les annexes (garages et abris de jardin) ne devront pas excéder 50 m² d'emprise au sol.
Les piscines ne devront pas excéder 80 m² d'emprise au sol.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles ainsi qu'aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A.10 : HAUTEUR MAXIMUM

Définition de la hauteur : la hauteur se mesure à l'égout du toit (ou au sommet de l'acrotère dans le cas d'un toit plat) jusqu'au terrain naturel avant travaux.

La hauteur d'une construction nouvelle à usage d'habitation, ou des extensions des maisons d'habitations existantes ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, dans le cadre d'une extension ou d'une surélévation d'une partie d'un bâtiment existant, le projet pourra être identique à la hauteur du bâti si celui-ci dépasse la hauteur maximum fixée.

La hauteur des annexes nécessaires à l'habitation ne devra pas excéder 3,5 mètres à l'égout de toit.

Dans le cas de bâtiments d'exploitation, la hauteur sera limitée à 10 mètres, sauf impératifs techniques (cuves, silos..).

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

Le bâti pourra être conçu :

- selon une architecture traditionnelle (toit en pente, couverture en tuile, enduits clairs ...)
- ou selon une architecture et/ou des aspects de matériaux contemporains (toiture terrasse, matériau bois, toiture végétalisée ...), dès lors qu'ils s'intègrent au contexte existant.

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

Les projets d'aménagement ou d'extension sur le bâti existant représentatif de l'architecture traditionnelle caractéristique du secteur, doivent respecter le caractère originel de la construction.

Pour cela, doivent être pris en compte dans le cadre des travaux projetés visibles depuis les voies et emprises publiques :

- la cohérence d'aspect des matériaux nouveaux utilisés en façade ou en toiture, avec ceux existants ou restaurés,
- les éléments de modénature existants, conservés ou restaurés,
- le volume général et le sens du faîtage de la toiture.

Constructions neuves d'architecture classique

Toitures :

- Les toitures auront une pente inférieure ou égale à 37 %.

Les couvertures des constructions seront couvertes de tuiles traditionnelles : tuile « canal » ou similaire de teinte claire ou mélangée.

Des exceptions seront admises : réalisation de toitures terrasses ou à contrario, de bâti à forte pente (tour par exemple) pour lesquels d'autres matériaux de couverture seront retenus.

En outre, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées dans des matériaux d'une autre nature
- pour la réalisation de toitures végétalisées
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées. Les capteurs d'énergie solaires devront suivre la pente de la toiture.
- pour des annexes de constructions ou des vérandas.
- pour des constructions publiques.

Les tuiles de couleur et tuiles noires sont interdites.

Façades

L'emploi à nu, en parement extérieur des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (parpaings ou briques creuses) est interdit.

Les enduits doivent être de teinte claire ou légèrement soutenu. Un enduit bicolore peut être accepté.

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, à condition de s'intégrer de manière harmonieuse dans leur environnement architectural et paysager.

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. Une teinte autre pourra toutefois être acceptée afin de s'intégrer à l'environnement (bâtiments ton pierre proches), la teinte beige pourra être acceptée.

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.

La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 m sur rue et 2m en limites séparatives.

Elles pourront être constituées d'un mur bahut de 0,80 m maximum, surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'un dispositif à claire voix ; ou d'un mur plein.

Elles pourront être traitées en haie vive, privilégiant les essences locales, en respectant un recul pour la plantation de 2 mètres de l'alignement.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les plantations de haies, arbustes et arbres, un retrait de 2 mètres par rapport à l'alignement devra être respecté.

DEFINITIONS

Accès

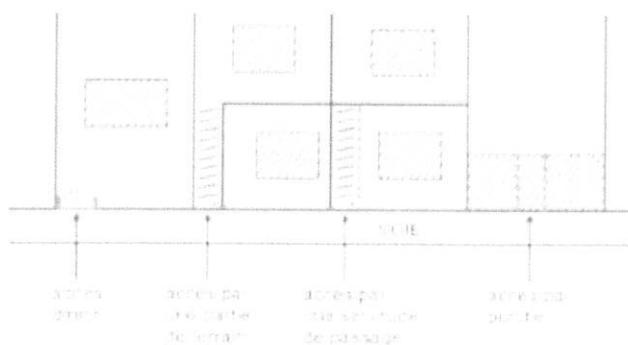
L'accès correspond :

- 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.

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.

○ Affouillements

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m.

○ Alignement

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

○ 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.

- **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

- **Changement de destination**

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

- **Clôture**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou espace. L'édification d'une clôture est subordonnée à une déclaration préalable (par délibération du conseil municipal) si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière. La demande de clôture peut figurer sur le dossier de permis de construire, auquel cas la déclaration préalable est inutile.

- **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

- **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

- **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.

- **Emplacements réservés**

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics (voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et d'espaces verts). Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future. Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique du P.L.U.

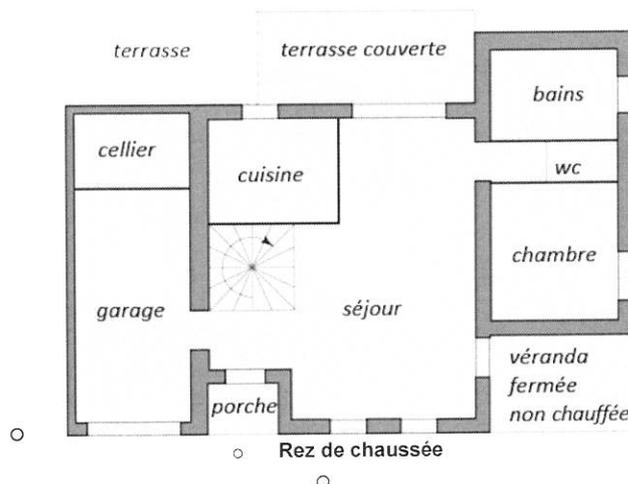
Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve. Il a pour conséquence d'interdire au propriétaire de construire sur l'emplacement.

En contrepartie, le propriétaire bénéficie d'un droit de délaissement lui permettant de mettre en demeure la collectivité bénéficiaire d'acquiescer l'immeuble ou la partie de l'immeuble concerné par l'emplacement réservé.

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Le bassin d'une piscine enterrée, une terrasse couverte, un garage, un auvent, une véranda, un abri de jardin, un porche ... sont ainsi pris en compte.



Les débords de toitures non soutenus par des éléments porteurs (corbeaux, console ...) ne sont pas comptabilisés dans l'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.

○ **Équipement d'infrastructure**

Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics : voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes...

○ **Exhaussement du sol**

Il s'agit d'une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière. Ce remblaiement doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 m.

○ **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

○ **Façade**

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

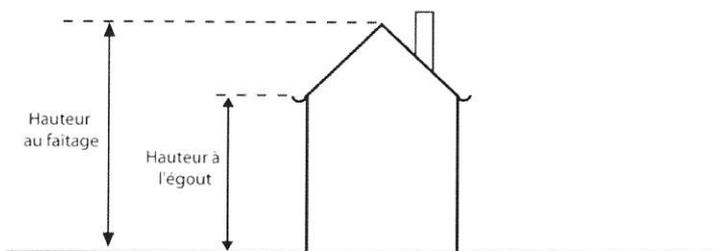
○ **Habitation**

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.

○ **Hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit (ou au sommet de l'acrotère dans le cas d'un toit plat) jusqu'au terrain naturel avant travaux.



○ **Limites séparatives du terrain**

Limites mitoyennes avec une autre propriété.

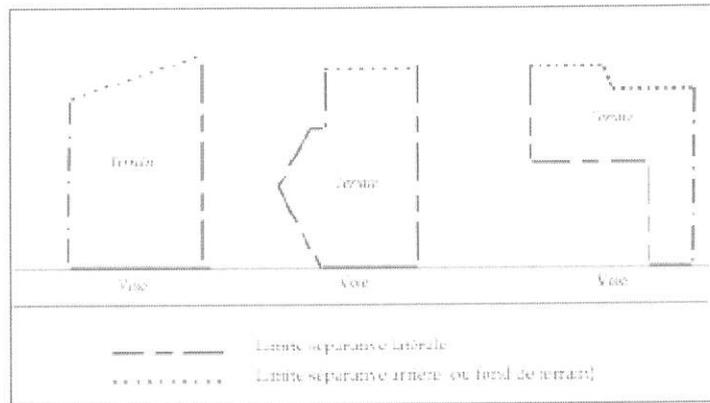
Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites latérales

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.



○ 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.

○ Opération 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.

○ Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de 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, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc ...

○ Réhabilitation

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

○ Réseaux de distribution d'énergie électrique

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 1ère 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.

○ Unité foncière - 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).