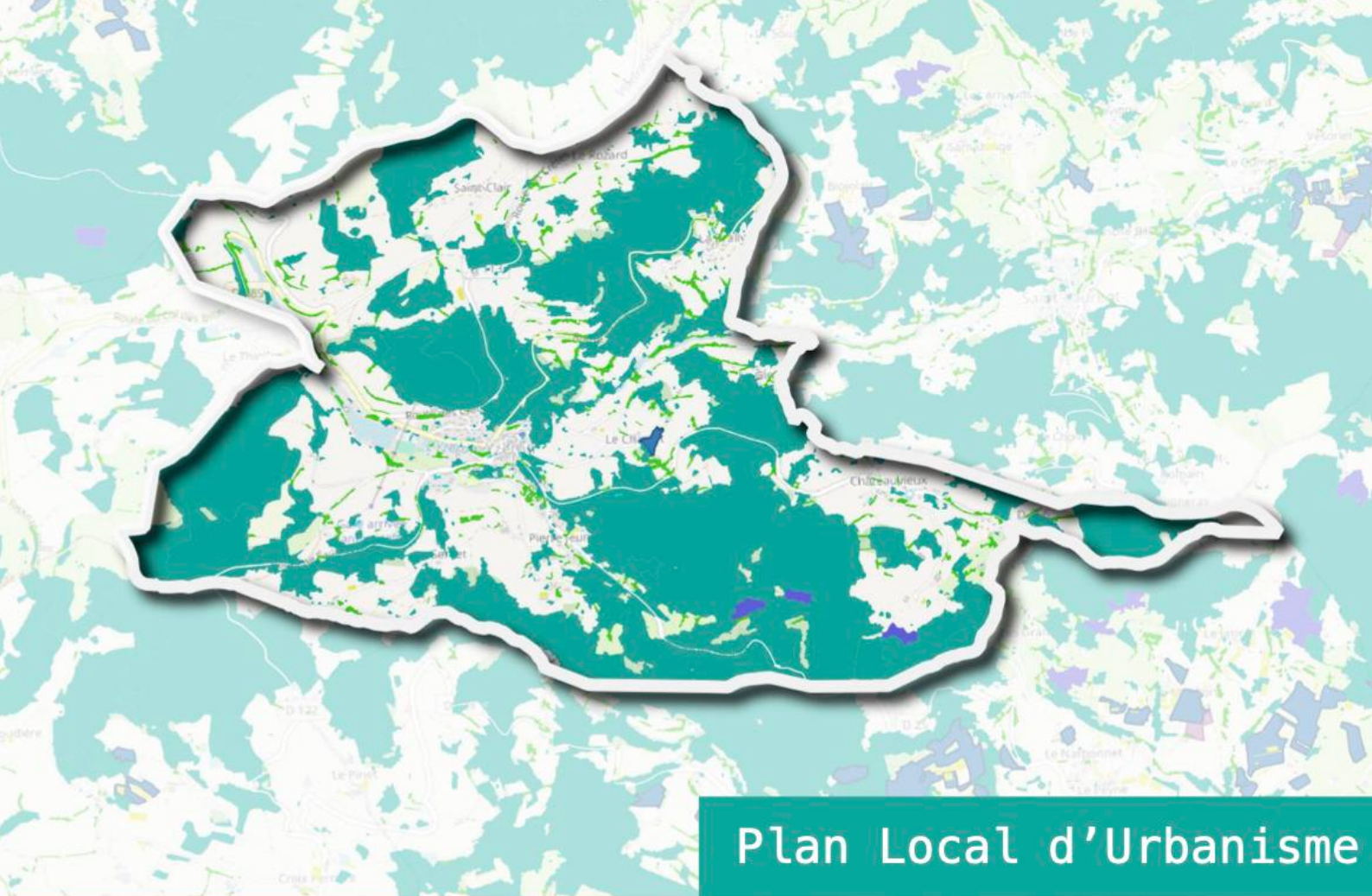




YZERON

Règlement écrit

ARRET





JD Urbanisme

urbanisme@juliendallemagne.fr

06.49.62.78.29

www.juliendallemagne.fr

Accompagner vers *un urbanisme*
durable & participatif

Sommaire

TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES	4
Article 1 - Champ d'application territoriale	4
Article 2 - Division du territoire en zones	4
Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique	5
Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles.....	5
Article 5 - Droit de préemption urbain.....	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES.....	6
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	13
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES..	14
TITRE VI - Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures	20
TITRE VII- Définitions	31
1- Définitions issues du lexique national.....	31
2- Définitions supplémentaires.....	33
3- Destinations et sous-destinations	38

TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de PLU est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42, R. 111-2 ; R.111-4, R.111-26 et R.111-27 et R151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'YZERON.

Article 2 - Division du territoire en zones

Les zones mises en place dans le Plan Local d'Urbanisme

Les zones urbaines (U)	Article R.151-18 du Code de l'urbanisme
	« Les zones urbaines, dites "zones U", peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »
Les zones A Urbaniser (AU)	Articles R.151-19, 20 et 21 du Code de l'urbanisme
	« Les zones à urbaniser, dites "zones AU", sont les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. »
	« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs où les voies et réseaux existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, sous réserve qu'un aménagement d'ensemble soit prévu. »
	« Peuvent également être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme, lorsque les voies et réseaux existants n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »
Les zones agricoles (A)	Article R.151-22 du Code de l'urbanisme
	« Les zones agricoles, dites "zones A", sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »
Les zones naturelles (N)	Article R.151-23 du Code de l'urbanisme
	« Les zones naturelles et forestières, dites "zones N", sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »

Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

- Les sites et éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- Les secteurs de diversités commerciales
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- Les zones de risques géologiques.
- Les zones inondables (PPRI).

Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles

En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme :

« 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 - Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

Article 6 - Reconstruction à 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 7 - Risques de mouvements de terrain

Le bureau d'étude Alpes Géo Conseil a réalisé en 2025 une étude de sol sur Yzeron. Le document graphique affiche les secteurs de risques (faible, moyen et fort).

Toute construction nouvelle doit se conformer aux prescriptions de constructibilité indiqués dans cette étude, annexé au présent PLU.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

Article 1 - Éléments identifiés au titre des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du code de l'urbanisme

Conformément aux articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme identifie et localise, sur les documents graphiques, des éléments et secteurs présentant un intérêt paysager, patrimonial, architectural ou écologique, dont la préservation, la mise en valeur ou la restauration est nécessaire.

Ces éléments comprennent notamment :

- les éléments arborés,
- les parcs et jardins,
- les haies et corridors écologiques,
- les zones humides,
- les boisements,
- les murs, alignements d'arbres et bâtiments présentant un intérêt patrimonial.

À l'intérieur des périmètres ainsi identifiés, les travaux portant sur ces éléments sont soumis à déclaration préalable, conformément aux articles R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.

Tableau des prescriptions applicables

Éléments identifiés	Fondement juridique	Objectifs de protection	Occupations et utilisations admises	Interdictions / prescriptions spécifiques
Parcs et jardins remarquables	L.151-19	Préserver la structure paysagère, la trame verte et l'organisation traditionnelle des parcs de demeures patrimoniales	Deux annexes maximum à l'habitation existante : • Emprise cumulée ≤ 60 m ² • Implantation à ≤ 20 m du bâtiment principal • Piscine liée à l'habitation existante (≤ 20 m) • Cheminements doux	• Abattage d'arbres interdit • Toute intervention soumise à déclaration préalable • Défrichement interdit hors occupation admise
Boisements	L.151-19 et L.151-23	Maintenir l'unité boisée, les continuités écologiques et la qualité paysagère	• Cheminements doux • Élargissement de voiries • Ouvrages de protection contre les risques • Travaux liés aux réseaux (électricité, gaz, eau, assainissement...)	• Coupes et abattages soumis à déclaration préalable • Replantation obligatoire par essences équivalentes et/ou essences nobles. Se conformer à l'orientation d'aménagement trame verte et bleue (OAP n°6 et n°7)
Haies (dans ou hors corridors écologiques)	L.151-19 et L.151-23	Préserver les continuités végétales et écologiques	• Cheminements doux • Élargissement de voiries • Ouvrages de protection contre les risques • Travaux liés aux réseaux (électricité, gaz, eau, assainissement...)	• Destruction interdite sauf nécessité technique ou phytosanitaire • DP obligatoire en cas d'intervention • Replantation obligatoire avec haie multistrates d'essences locales. Se conformer à l'orientation d'aménagement trame verte et bleue (OAP n°6 et n°7)
Arbres isolés et alignements d'arbres	L.151-19 et L.151-23	Préserver les éléments arborés structurants du paysage	• Interventions possibles pour raisons sanitaires ou techniques	• Destruction interdite sauf nécessité technique ou phytosanitaire • DP obligatoire en cas d'intervention • Replantation obligatoire par essences équivalentes et/ou essences nobles. Se conformer à l'orientation d'aménagement trame verte et bleue (OAP n°6 et n°7)
Zones humides	L.151-23	Préserver les milieux humides et leur fonctionnement écologique	• Travaux de restauration ou de valorisation écologique	• Comblement, drainage, constructions, dépôts et affouillements interdits • Application stricte de la séquence ERC (éviter - réduire - compenser)
Corridors écologiques	L.151-23	Garantir la continuité écologique et la perméabilité pour la faune	• Ouvrages liés à la gestion des risques sous condition de perméabilité	• Toute construction interdite • Murs et murets interdits • Défrichement interdit • Abattages soumis à déclaration préalable et compensés • Libre circulation piscicole obligatoire

Définition d'essence équivalente

On entend par essence équivalente une essence végétale :

- appartenant à la même strate végétale (arbre de haute tige, arbre de moyen développement, cépée, haie arbustive...);
- présentant un développement adulte comparable (hauteur, envergure, volume de houppier);
- ayant une longévité et une fonction paysagère similaires ;
- adaptée aux conditions pédoclimatiques locales ;
- contribuant de manière équivalente à la qualité paysagère et écologique du site.

L'objectif est d'éviter qu'un grand arbre structurant soit remplacé par un sujet de faible développement ou purement ornemental.

Définition d'essence noble

On entend par **essence noble** une essence arborée :

- de haute tige et de fort développement à maturité ;
- présentant une longévité importante ;
- ayant un intérêt paysager structurant dans la composition urbaine ou rurale ;
- contribuant à la biodiversité locale ;
- adaptée aux caractéristiques climatiques et pédologiques du territoire communal.

Les essences nobles correspondent généralement à des espèces locales ou traditionnelles telles que (liste indicative et non exhaustive) : chêne, tilleul, hêtre, érable champêtre, charme, merisier, etc.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

U1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

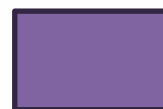
	Uc Zone centrale avec commerces	Up pavillonnaires	Ue Zone d'équipements d'intérêts collectifs	Uh Zone dédiée à l'hébergement
Destination : Exploitations agricoles et forestières				
Exploitations agricoles	X	X	X	X
Exploitations forestières	X	X	X	X
Destination : Habitations				
Logement	V	V	X	X
La piscine	Le volume maximal de la piscine est de 40 m ³		X	X
Hebergement	V	V	V	V
Destination : commerces et activités de services				
Artisanat et Commerce de détail	V	X	X	X
Restauration	V	X	V	X
Commerce de gros	V	X	X	X
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	V	V	V	Autorisé dans la limite de 50 m ² par activité
Hébergement hôtelier et touristique	V	X	V	X
Cinéma	V	X	X	X
Destination : équipement d'intérêt collectif et services publics				
	V	V	V	V
Destination : autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire				
Industrie	Autorisé dans la limite de 150 m ² de surface de plancher	X	X	X
Entrepôt	Autorisé dans la limite de 150 m ² de surface de plancher	X	X	X
Bureau	V	V	X	Autorisé dans la limite de 50 m ² par activité
Centre de congrès et d'exposition	Autorisé dans la limite de 200 m ² de surface de plancher	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X
Autres éléments				
Affouillements/exhaussements de sols non nécessaires aux constructions de la zone	X	X	X	X
Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.	X	X	X	X

Article 2 mixité fonctionnelle et sociale

Dans les secteurs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les rez-de-chaussée identifiés sur le schéma comme des activités à maintenir pourront uniquement muter vers :

- Les destinations suivantes : « commerce et activités de services », « équipement d'intérêt collectif et services publics ».
- La sous-destination suivante : « bureau ».

Les rez-de-chaussée identifiés ne doivent pas être habités.



Symbole de la protection mise en place sur le document graphique

U2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

	Pour toutes les zones U
Hauteurs	
Hauteur des constructions des équipements d'intérêts collectifs et services publics	Non réglementé
Annexes à l'habitation	Hauteur maximale de 4,5m au faitage. Hauteur maximale de 3m dans le cas toit plat.
Autres constructions	Hauteur maximale équivalente aux parcelles attenantes, sous réserve d'une bonne intégration paysagère
Retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et accès aux voies ouvertes au public	
Les constructions des équipements d'intérêts collectifs et services publics	Implantation libre
Les constructions	Retrait équivalent aux parcelles attenantes sous réserve d'une bonne intégration paysagère. Un retrait différent peut être imposé pour des questions de sécurité.
Annexes à l'habitation	Implantation libre
Les piscines	Retrait minimal de 3m. Le retrait se mesure à partir du bassin.
Retraits des constructions par rapport aux limites séparatives	
Les constructions	Implantation libre
Les piscines	Retrait minimal de 3m. Le retrait se mesure à partir du bassin.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Le volet « Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures » est traité dans un chapitre commun	
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
	Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.
	Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces.
	• L'espace de pleine terre plantée doit représenter 25% de la parcelle avec un minimum 100 m². • Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégré dans cette surface si ils sont plantés. • Cette règle s'applique également en cas de division parcellaire (sur l'ancienne et sur la nouvelle parcelle détachée).

Stationnement

Pour toutes les zones U

Non réglementé pour les destinations équipement d'intérêt collectif et services publics.

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

Pour les constructions à usage d'habitat

- 2 places par logement neuf
- 1 place par logement dans le cas d'une réhabilitation avec création de logement sauf impossibilité technique avérée.
- En cas de changement d'usage d'un garage ou d'une remise, les capacités de stationnement doivent être maintenu sur le tènement de l'opération

U 3- Équipement et réseaux

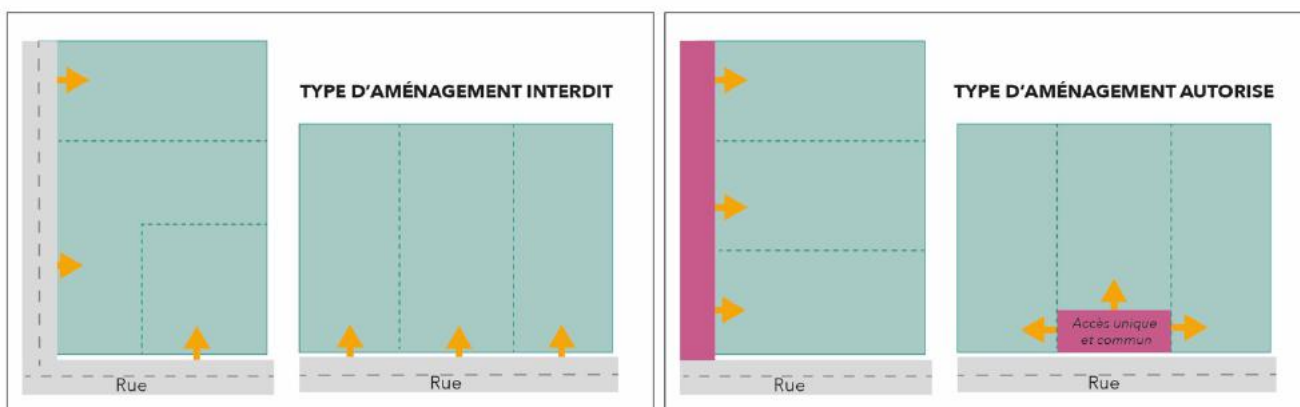
Article 1 Desserte par les voies publiques ou privées et l'accès aux voies ouvertes au publicAccès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

L'ouverture des portes et des portails devra se réaliser à l'intérieur de la parcelle et ne pourra en aucun cas empiéter sur la chaussée d'une voie publique.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Pour toute opération de constructions portant sur plusieurs logements et pour toute division parcellaire, il est exigé une voie de desserte et un accès commun pour l'ensemble des parcelles issues de la division.



Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Article 2 Desserte par les réseaux**Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en conformité avec le règlement d'assainissement de l'agglomération.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément aux recommandations du Code de la santé publique.

En cas d'évolution de l'activité entraînant une modification de la nature ou du volume des rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra être assurée conformément aux prescriptions de l'étude pluviale annexée au PLU. Toute opération devra démontrer la compatibilité de son projet avec les capacités d'infiltration, de rétention et d'évacuation définies par cette étude.

Electricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Toute construction à usage d'habitation, d'activité économique ou d'équipements devra prévoir les installations nécessaires au câblages constructions aux réseaux numériques.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUa

Les zone AUa font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Les zones A (Agricole)

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones N (Naturelle)

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- Sous-secteur Nt dédié au tourisme (Plateau d'Yzeron).
- Sous-secteur Nm dédié au tourisme (Madonne).
- Sous-secteur NL dédié au lac.
- Sous-secteur Nc dédié au camping.
- Sous-secteur Nec dédié aux activités économiques.

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A et N

1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

	A Zone agricole	N Zone naturelle	Nt dédié au tourisme (Plateau d'Yzeron et les Esselards)	NL dédié au lac	Nc dédié au camping	Nm dédié au tourisme (Madonne)	NEc dédié aux activités économiques
Destination : Exploitations agricoles et forestières							
Exploitations agricoles	Autorisé sous condition (1) (cf détails ci-après)	X	X	X	X	X	X
Exploitations forestières	X	X	X	X	X	X	X
Destination : Habitations							
Logement	Autorisé sous condition (2) (cf détails ci-après)		X	X	X	X	Changement de destination autorisé dans le volume bâti uniquement
Hébergement	X	X	Sont uniquement autorisé les habitations légères de loisirs (HLL) dans la limite de 10 unités de 30 m² maximum chacune.	X	V	X	
Destination : commerces et activités de services							
Artisanat et Commerce de détail	X	X	X	X	X	X	X
Restauration	X	X	Changement de destination autorisé dans le volume bâti uniquement	X	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	X	X	Changement de destination autorisé dans le volume bâti uniquement Nouvelle construction autorisée dans la limite de 100 m² d'emprise au sol.	Autorisé dans la limite de 2 bâtiments maximum pour un total de 100 m².	X	X	Changement de destination autorisé dans le volume bâti uniquement
Hébergement hôtelier et touristique	X	X	Changement de destination autorisé dans le volume bâti uniquement	X	V	X	Changement de destination autorisé dans le volume bâti uniquement
Cinéma	X	X	X	X	X	X	X
Destination : équipement d'intérêt collectif et services publics							
	Autorisé sous condition (3) (cf détails ci-après)					Aménagements nécessaires à la valorisation touristique du site de la madone dans la limite de 30 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de la zone.	Autorisé sous condition (3) (cf détails ci-après)
Destination : autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire							
Industrie	X	X	X	X	X	X	Les extensions de bâtiments existants ainsi que les nouvelles constructions sont autorisées dans la limite d'une surface maximale cumulée de 500 m², comprenant à la fois les surfaces existantes et les surfaces créées.
Entrepôt	X	X	X	X	X	X	V
Bureau	X	X	Changement de destination autorisé dans le volume bâti uniquement	X	X	X	Changement de destination autorisé dans le volume bâti uniquement
Centre de congrès et d'exposition	X	X	Changement de destination autorisé dans le volume bâti uniquement	X	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X	X	X
Autres éléments							
La réfection et l'aménagement des constructions existantes	V	V	V	V	V	V	V
Les changements de destination	Uniquement s'ils sont identifiés sur le document graphique		V	X	X	X	V

Conditions (1)

Les exploitations agricoles :

- Les constructions à usage technique agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les constructions à usage d'habitations des sièges d'exploitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 150 m² de surface de plancher.
- Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du bâtiment d'exploitation quand il existe de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

Conditions (2)

Les logements :

Sous réserve qu'il s'agisse d'habitation, qu'elles soient situées ou non en zone A, dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 60 m² :

- L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de :
 - o 30% de la surface de plancher de l'habitation telle qu'elle existait à l'approbation du PLU. L'extension est plafonnée à 80 m² de surface de plancher maximum.
- Deux annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser :
 - o 60 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement. Elles doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation.
- Une piscine liée à l'habitations existante si elle est située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation.

Conditions (3)

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics non destinés à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter une gêne excessive à l'exploitation agricole.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques.

Article 2 mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1 Volumétrie et implantation des constructions

Les hauteurs :

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout ne pourra excéder :

- Hauteur maximale de 4,5m au faîtage ou de 3m dans le cas toit plat, pour les annexes.
- Hauteur maximale de R.1+comble, sous réserve d'insertion paysagère pour les constructions à usages d'habitation,
- 12 m au faîtage pour les autres constructions.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et accès aux voies ouvertes au public :

Implantation libre

Des retraits spécifiques peuvent être mis en place pour des questions de sécurité.

Les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives :

Implantation libre

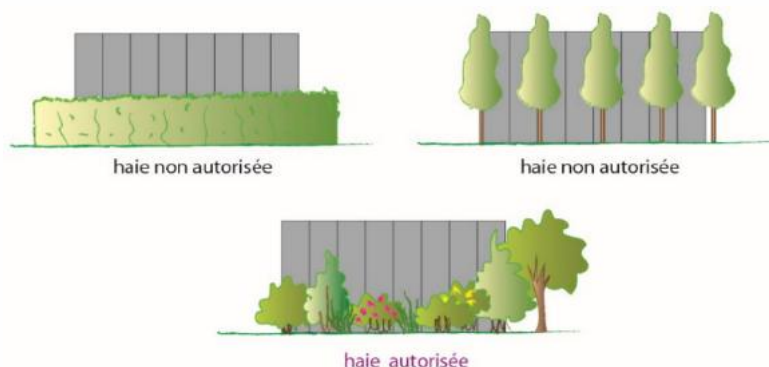
Des retraits spécifiques peuvent être mis en place pour des questions de sécurité.

Article 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le volet « Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures » est traité dans un chapitre commun « Titre VI ».

Article 3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 30 m de long), les stockages de plein air et les installations agricoles à usage d'élevage devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées sur au moins un côté (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages ou sur les installations.



Les clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures respecteront la charte paysagère.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace végétalisé et paysagé.

Article 4 Stationnement

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

3 Équipement et réseaux

Article 1 Desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Article 2 Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en conformité avec le règlement d'assainissement de l'agglomération.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément aux recommandations du Code de la santé publique.

En cas d'évolution de l'activité entraînant une modification de la nature ou du volume des rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra être assurée conformément aux prescriptions de l'étude pluviale annexée au PLU. Toute opération devra démontrer la compatibilité de son projet avec les capacités d'infiltration, de rétention et d'évacuation définies par cette étude.

Electricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Toute construction à usage d'habitation, d'activité économique ou d'équipements devra prévoir les installations nécessaires au câblages

TITRE VII - Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures, clôtures

L'article 2 du volet « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » est structuré en plusieurs chapitres :

- Article 2.1 - Couleurs-enduits-aspect
- Article 2.2 - Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments
- Article 2.3 - Les clôtures
- Article 2.4 - Les toitures
- Article 2.5 - Préservation et restauration des bâtiments classés en éléments remarquables

2.1 - Couleurs-enduits-aspect

NB : Les équipements publics ne sont pas règlementés.

Aspect

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...). L'architecture contemporaine est admise. Elle n'est pas considérée comme extérieure à la région et doit suivre les règles suivantes.

Illustrations de constructions d'aspects étrangers à la région ou néoclassiques à proscrire :



Recommandation : La volumétrie des constructions sera simple.

Les conteneurs en bardage métallique sont interdits (sauf s'ils sont habillés)



Conteneur, **INTERDIT** dans le PLU



Conteneur, **INTERDIT** dans le PLU

Couleur des façades

Les couleurs devront être conformes à la palette de couleur mise en place par la commune.

Enduits et couleurs des façades pour les habitations

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage non métallique, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tel le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc (à l'exception des pierres).

Les décors apparents en façade seront conservés, ou recréés à l'identique sur le bâti antérieur à 1950.

Les façades bois et végétalisées sont admises.

Enduits et couleurs des façades pour les constructions légères

Définition des constructions légères : *constructions légères sans fondation et d'une surface inférieure à 20m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher*

Les couleurs vives et les couleurs primaires sont interdites.

Enduits et couleurs des façades pour les destinations : exploitations agricoles et forestières, commerces et activités de services, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tel le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc (à l'exception des pierres).

Les décors apparents en façade seront conservés, ou recréés à l'identique sur le bâti antérieur à 1950.

Celles-ci seront proches de celles des pierres locales. La couleur blanche et les couleurs primaires (bleu, jaune, vert et rouge) sont interdites en grande surface.

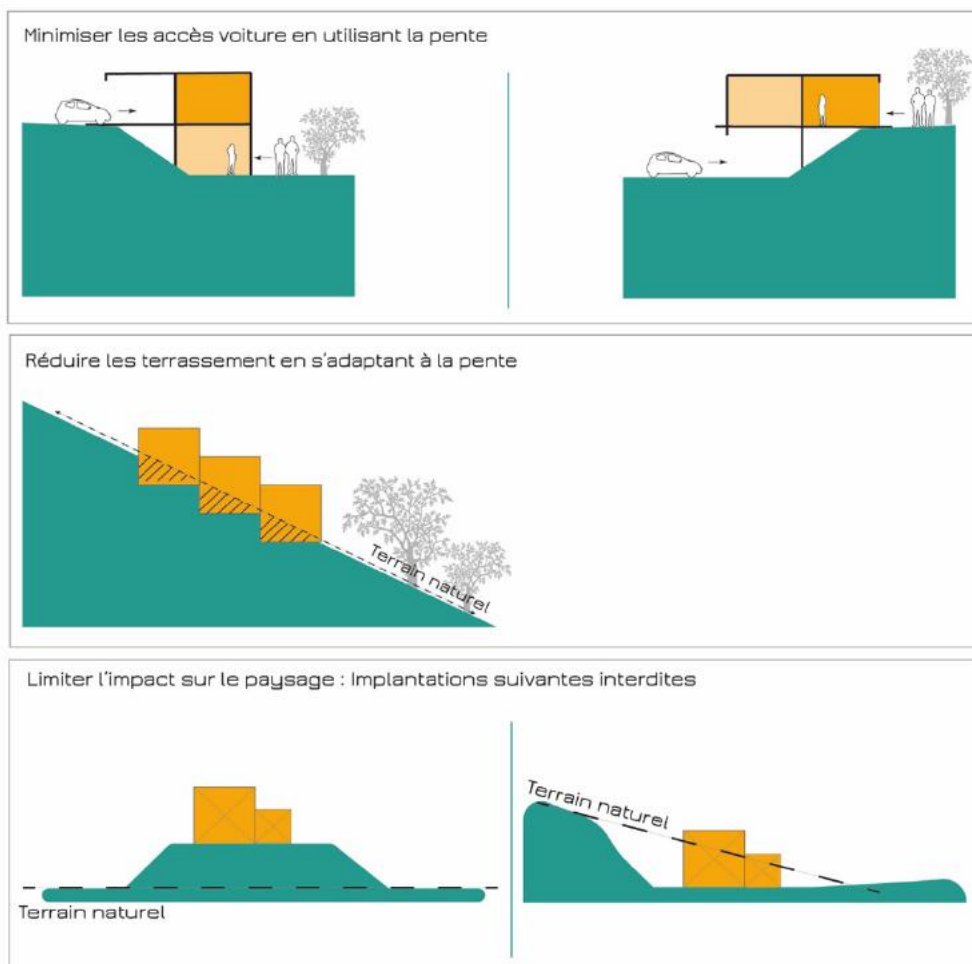
Les façades bois et végétalisées sont admises.

2.2 - Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites).

Dans les pentes, à partir de 10%, les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants :



La présence d'un vide sanitaire ne doit pas engendrer un rehaussement du terrain

Mouvements de sols

Les affouillements et exhaussements de sols hors emprise des constructions sont interdits.

Toutefois, les mouvements de sols (inférieur à 2m et inférieur à 100m², appelés déblais et remblais) sont autorisés uniquement s'ils sont nécessaires à l'assise des constructions. Les mouvements de sols (déblais et remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes d'accès aux garages enterrés ou semi-enterrés, lorsque l'évacuation des eaux pluviales s'avère nécessaire :

- Les déblais et remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site.
- La pente des talus ne devra pas excéder 20% et ceux-ci devront être plantés
- Les ouvrages de soutènement de petits éléments sont autorisés, à l'image des murs de pierres sèches, des maçonneries de moellons enduits. Les gabions sont autorisés.

2.3 - Clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Pour l'ensemble des constructions :

- La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au sol de l'espace public.
- La hauteur de la clôture entre deux parcelles est mesurée à partir du terrain naturel en limite séparative

La hauteur des clôtures ne peut excéder les hauteurs maximales définies ci-après, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant dépassant cette hauteur. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur préexistante.

Elles seront implantées à l'alignement des voies et sur limites séparatives : les implantations en retrait sont proscrites sauf contrainte ou technique particulière.

En limites sur voies :

- Clôture pleine ou mur = Hauteur maximale de 1,60m.
- Clôture à claire voie = Hauteur maximale de 1,80m.
- Clôture avec un muret de 80cm maximum = Hauteur maximale de 1,80m.

En limites séparatives

- Les clôtures pleines sont autorisées.
- Hauteur maximale des murs : 1,8 mètres.

Clôtures et matériaux

- Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.
- En limite sur voies, les bâches, notamment celles utilisées sur les clôtures à claire voie sont interdites.
- Les matériaux utilisés pour les murs bahuts, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduits sur les deux faces et seront en harmonie avec la façade de la construction principale.

En zones agricoles et naturelles, ainsi que dans les espaces urbains ou à urbaniser situés en interface avec ces zones, les clôtures devront être perméables à la faune.

À ce titre, elles comprendront a minima une clôture de type « clôture à gibier » retournée, avec de larges ouvertures en partie basse, ou des ouvertures de 20 × 30 cm ménagées en partie basse tous les 10 mètres, ou tout dispositif équivalent garantissant la continuité écologique.

Pour les murs de soutènement :

La hauteur maximale est 1 m de haut. Au-delà de 1m de hauteur de soutènement, les murs pleins de clôture sont interdits

Panneaux solaires (électrique/thermique...), paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

1-Les paraboles et antennes de toit

Elles devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en débord des loggias et balcons est interdite.

2-Climatiseur et pompe à chaleur

Les éléments techniques en saillie des façades sur voies sont interdits. Les dispositifs doivent être non visibles depuis la voie publique (habillage possible).

3-Autres éléments techniques

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture ou au sol.

4- Volets roulants

Les coffres des volets roulants doivent être intérieurs lorsque cela est possible. Sinon ils seront masqués par un élément de décor type lambrequin (sauf impossibilité technique démontrée).

2.4 - Les toitures

NB : Les constructions légères ne sont pas réglementées (à l'exception des prescriptions définies à l'article 2.1)

- La pente maximale des toitures de toiture est de 45%
- Sur une construction principale les toitures à 1 pan sont interdites.
- Une pente est autorisée pour les volumes annexes accolés à la construction principale.

Toitures (pentes)

Les toitures doivent être de disposition simple dans le sens convexe. Les pans de toiture devront être plans (sans cassure).

Pour les toits comportant des pentes, le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les pans des toitures doivent être symétriques, sauf pour les pans de toiture comportant exclusivement des panneaux solaires.

La pente des toitures des vérandas n'est pas réglementée.

Les toitures terrasses sont admises avec une pente maximale de 5 %. Elles seront de préférences végétalisées.

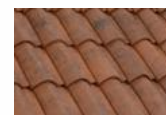
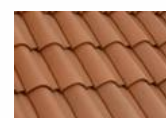
Débords

Les toitures à pentes doivent avoir un débord hors tout compris de 50 cm maximum en façade sur rue et en pignon. Les casquettes solaires ne sont pas concernées par cette règle.

Type de couverture

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures à pentes seront couvertes de tuiles. Celles-ci doivent être conforme à la palette ci-joint :

- Creuse de grandes ondulations (type Sainte-foy),
- De couleur rouge, rouge nuancé. Le panachage de couleurs des tuiles est interdit. En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).



Les vérandas pourront être recouvertes de matériaux différents.

Pour les autres constructions, les toitures seront de couleurs rouge ou rouge nuancé.

2.5 - Prescriptions applicables aux constructions avant 1950

Restauration

La restauration des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural : les portails d'entrée, les encadrements de pierre seront conservés.

Les volumes bâtis existants seront respectés.

Murs

Les briques en entourage de fenêtre seront conservées sauf impossibilité technique.

Les éléments de modénature (tels que les génoises) seront maintenus.

Les canalisations, les réseaux électriques & télécom doivent être dissimulés au mieux des possibilités du bâti.

La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites.

Les gardes corps devront présenter une composition sobre et épurée

Toitures (pentes)

Les toitures présentant une charpente ou une couverture à valeur patrimoniale et celles dont la typologie présente un intérêt en rapport avec l'architecture de l'immeuble (ouvertures, cheminées y compris) sont à conserver.

Les toitures doivent être simples, la pente est identique à la pente existante et en cas de restauration le faîtage dans le même sens qu'initialement.

Les débords de toit (débords bois, corniches,) en couronnement d'immeuble sont conservés, ou restitués dans leurs formes et aspect de l'époque de construction,

Les verrières sont autorisées à condition d'être intégrées à la composition de l'ensemble et de faire l'objet d'un projet mettant en valeur l'édifice.

Les fenêtres de toiture sont intégrées dans le plan de la toiture et la longueur sera positionnée dans le sens de la pente de la toiture. Elles doivent être le plus possible axées avec les fenêtres de façade.

Couvertures

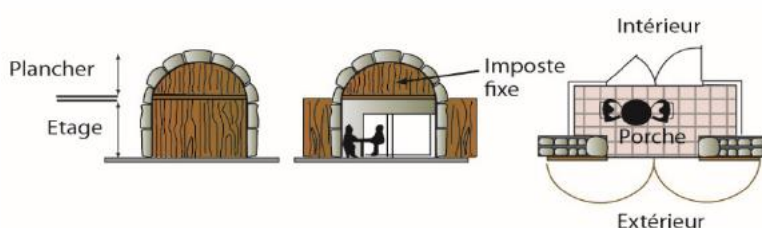
En cas d'extension d'une construction, les couvertures devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

Traitement des portes de granges en cas de fermeture

Les ouvertures de granges ne seront pas murées. On ne créera pas non plus de fenêtre par murage partiel des portes de granges. On utilisera de préférence des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés). L'ouverture de la porte de grange représente un « vide » important qui associée au mur (« plein ») compose la façade. Il est important que ces éléments conservent leur identité. Le vide devra rester d'aspect plus « fragile » : verre, bois.



Illustration de fermetures vitrées de porte de grange à privilégier



Pour un traitement de porte de grange

Pour les murs, les éléments de bâtis et le petit patrimoine

Les murs, éléments bâtis et éléments relevant du petit patrimoine recensé au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme font l'objet d'une protection particulière.

Principe général de préservation

Ces éléments ne peuvent être démolis, altérés ou supprimés, sauf :

- pour des motifs impérieux liés à la sécurité publique ;
- pour des raisons d'intérêt général dûment justifiées.

Toute intervention devra préserver leur intégrité architecturale, leur volumétrie, leurs matériaux d'origine ainsi que leurs caractéristiques esthétiques.

Les travaux de restauration devront être réalisés dans le respect de l'aspect d'origine et des techniques traditionnelles adaptées.

Mise en valeur et intégration des projets

Les aménagements, constructions ou travaux réalisés sur ou à proximité immédiate des éléments protégés devront :

- garantir leur conservation ;
- éviter toute atteinte à leur lisibilité ou à leur perception ;
- contribuer, le cas échéant, à leur mise en valeur.

Aucune modification ne devra compromettre la qualité patrimoniale de ces éléments.

Éléments concernés (liste non exhaustive)

Sont notamment concernés :

- Les murs de clôture en pierre ;
- Les croix et calvaires ;
- Les porches et portails anciens ;
- Les linteaux en arc de cercle ;
- Les ponts et ouvrages anciens ;
- Les éléments de décor (sculptures, modénatures, encadrements...) ;
- Les lavoirs ;
- Les lambrequins ;
- Les fresques et décors peints.

Les photographies ci-dessous illustrent les différentes catégories d'éléments protégés.



Verrière



Escalier place du plâtre



Toilettes



Lambrequin



Restaurant le petit rapporteur



Fresque



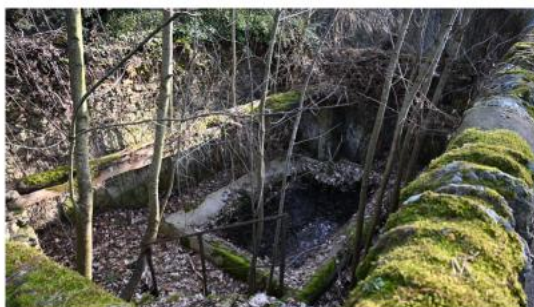
Bâtisse les Bruyères



Linteau de porte en pierre



Pigeonnier



Lavoir



Maison de l'aire



Chapelle St Clair



Maison rose



Maison bourgeoise



Fresque



Fresque



Monument aux morts



Puits



Pigeonnier



Pierre d'angle



Stèle Coleau



Pierre



Cascade



Croix



Croix

TITRE VIII- Définitions

1- Définitions issues du lexique national

D'après le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

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.

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.

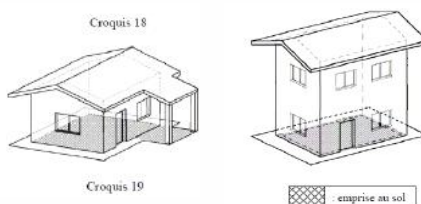
Construction existante

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.

Constructions légères : constructions légères sans fondation et d'une surface inférieure à 20m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher

Emprise au sol

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



Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'extension d'une construction existante doit nécessairement être inférieure à la surface existante avant travaux.

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.

Gabarit

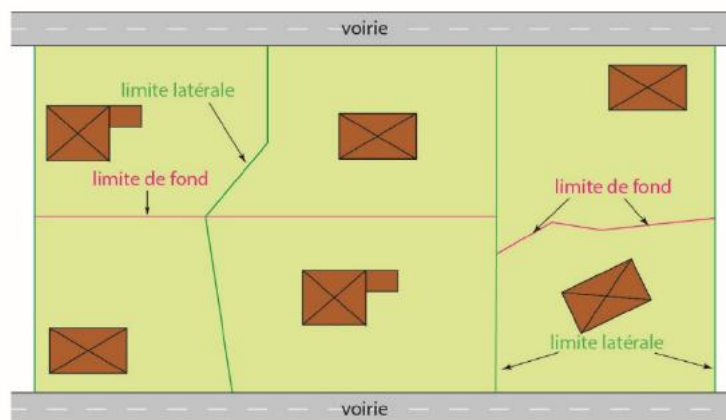
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtiage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique (dernier niveau en retrait). Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2- Définitions supplémentaires

Affouillement - Exhaussement des sols hors emprise des constructions

- **Affouillement** : Creusement.
- **Exhaussement** : Action d'augmenter, de surélever

Il est rappelé que les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement nécessaire à la réalisation de voie privée.

Toutefois le règlement du PLU prévoit la limitation des affouillements et des exhaussements hors emprise des constructions.

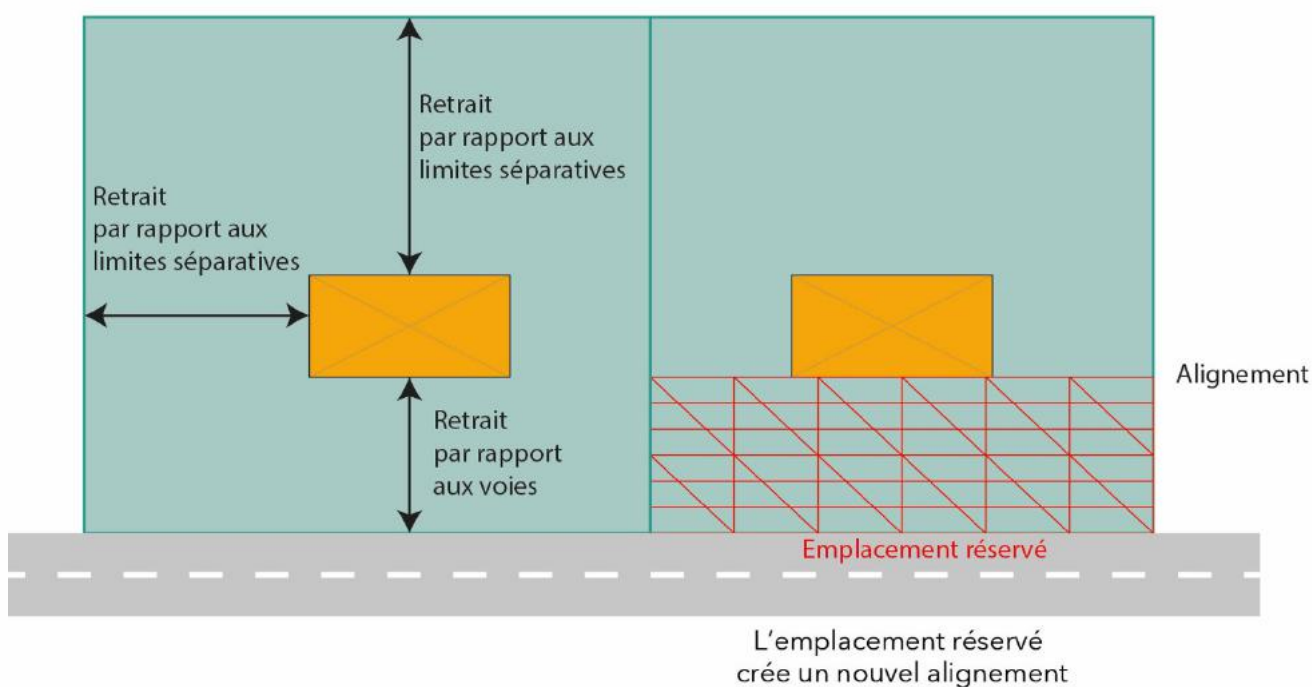
Alignement :

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements, des communautés de communes, des communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111-1 et L 112-1 et suivants du Code de la Voirie Routière).

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- La limite entre le domaine public actuel ou futur et le domaine privé.
- La limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévue pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

Le retrait est la distance comptée en tout point de la construction, perpendiculairement à la construction existante ou projetée de l'alignement tel que défini précédemment. Les avant toits inférieurs à 50 cm ne sont pas comptabilisés dans les retraits.



Aménagement :

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Acrotère

Muret situé en bordure de toiture dans le prolongement du mur de façade et masquant un toit plat ou une terrasse.

Clôture

Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, palissade...)

Coupe et abattage d'arbres

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère occasionnel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement ou déboisement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération et substitution d'essences forestières.

Défrichement

Les défrichements et les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Constructions à usage d'équipement collectif

Il s'agit de constructions publiques ou privées à usage scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, sportifs ... d'intérêt général.

Emplacement Réservé (Article L.151-41 du code de l'urbanisme)

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Habitations légères de loisirs (Article R111-37)

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Par exemple les Tiny House, Yourte, cabane dans les arbres...

Hauteur

La hauteur se mesure en tous points de la construction.

Impasse

Voie ouverte ou non à la circulation publique disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

Implantation :

Les règles d'implantation s'appliquent en tout point de la construction.

En cas d'implantation en retrait, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, ne sont pas pris en compte dans la limite de 0.50 mètre de débordement.

Dans le cas d'une implantation au-delà du retrait minimum défini dans la zone, cet alinéa ne s'applique pas.

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation)

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Marge de recul : Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

Modénature

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une façade (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement, etc.)

Mur de soutènement :

Le mur de soutènement de par sa forme, ses dimensions, la pente du terrain et l'état des lieux a pour but et pour effet d'empêcher les terres de la propriété supérieure de glisser ou de s'abattre sur une propriété inférieure.

Lorsqu'il est édifié en limite de terrain, il est assimilé à une clôture et devra respecter les hauteurs définies par le règlement.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

Pan : Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Pignon : Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

Reconstruction à l'identique (article L111-15 du code de l'urbanisme)

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.

Remblai : Action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

Surface de plancher (Art. R112-2 du code de l'urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher 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 ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

La surface taxable procède d'un autre calcul :

La surface qui sert de base de calcul à la taxe d'aménagement correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades.

Il faut en déduire :

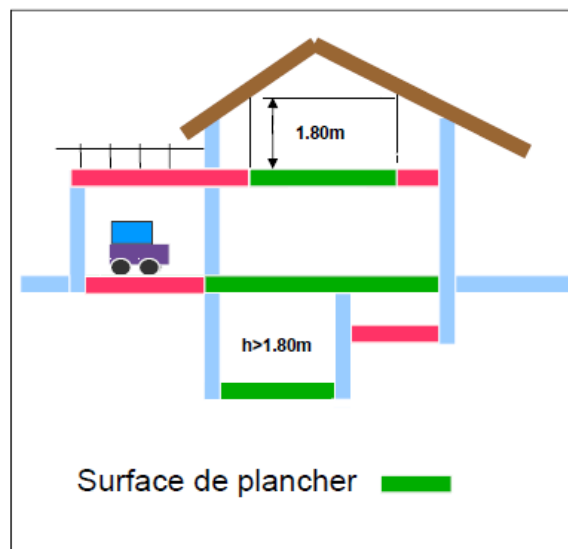
- l'épaisseur des murs qui donnent sur l'extérieur,
- les trémies des escaliers et ascenseurs.

Constituent donc de la surface taxable :

- tous les bâtiments (y compris les combles, celliers, caves, dès lors qu'ils dépassent 1,80 m de hauteur sous plafond),
- ainsi que leurs annexes (abri de jardin notamment).

Un bâtiment non clos (ouvert sur l'extérieur avec une cloison de façade en moins, pergola ou tonnelle par exemple) ou une installation découverte (une terrasse par exemple) n'est pas compris dans la surface taxable. Par contre, une véranda couverte et close est taxable.

Si certains ouvrages sont exclus de la surface taxable, ils sont cependant soumis à la taxe de façon forfaitaire par emplacement (aire de stationnement, piscine découverte, panneau solaire au sol, éolienne, etc.).



Terrain naturel

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

Terrasse

Une terrasse surélevée de 60cm ou plus est soumise à déclaration préalable (en zones U ou AU) ou permis de construire (en zones A ou N).

3- Destinations et sous-destinations

Les destinations des constructions sont :

- 1° Habitation
- 2° Commerce et activités de service
- 3° Équipement d'intérêt collectif et services publics
- 4° Exploitation agricole et forestière
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Les sous-destinations sont :

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « 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.
- La sous-destination « 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.

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité 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.

- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « 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.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil 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.
- La sous-destination « 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.
- La sous-destination « établissements 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.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements 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.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
- La sous-destination « lieux de culte » recouvre « les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux. »

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et les activités « nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités 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.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.