

Plan Local d'Urbanisme

Morestel (38)

5. Règlement

Approbation : 15 octobre 2014

épode
études - maîtrise d'oeuvre

Siège social : Chambéry
Immeuble Axiome – 44 rue Charles Montreuil – 73000 Chambéry
Tél : 04 79 69 39 51 – mail : info@epode.eu - www.epode.eu
Antenne : Annecy le Vieux
Parc des Glaisins – 3 impasse des Prairies – 74940 Annecy le Vieux
Tél : 04 50 51 48 54

SOMMAIRE

TITRE I RAPPEL DES DISPOSITIONS JURIDIQUES

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

TITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS CONCERNES PAR L'ATLAS DES ZONES INONDABLES (AZI)

TITRE I

RAPPEL DES DISPOSITIONS JURIDIQUES

ARTICLE 1 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de MORESTEL.
Le document devra être conforme aux législations en vigueur.

ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones naturelles (N), en zones à urbaniser (AU) et en zones agricoles (A)

Zones urbaines : R 123-5

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés 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.

On distingue :

Zone UA : zone d'urbanisation ancienne, centre-ville et cœurs des hameaux

Zone UB : zone d'urbanisation mixte, densité moyenne

Zone UC : zone d'urbanisation pavillonnaire

Zone UCa : zone d'urbanisation pavillonnaire, à assainissement autonome

Zone UE, UE1 et UE2 : zone d'équipements publics

Zone Ui : zone d'activités économiques

Zone Uip : zone d'activités économiques avec une hauteur de construction différente

Zones à urbaniser : R 123-6

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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 de programmation 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 prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

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 n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

On distingue :

Zone AU 1 : zone à urbaniser équipée

Zone AU s : zone à urbaniser stricte (urbanisable après une modification ou révision simplifiée du présent document d'urbanisme)

Zone AU e : zone à urbaniser pour les équipements publics

Zone AU se : zone à urbaniser stricte pour les équipements publics

Zone AU i : zone à urbaniser pour les activités économiques

Zones agricoles : R 123-7

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

On distingue :

Zone A : zone agricole

Zone Ah : zone agricole habitée

Zone Ahpr : zone agricole habitée, protection rapprochée du captage

Zone Ahpe : zone agricole habitée, protection éloignée du captage

Zone Ae : zone agricole d'intérêt écologique

Zone Apr : zone agricole, protection rapprochée du captage

Zone Ape : zone agricole, protection éloignée du captage

Zone As : zone agricole stricte

Zones naturelles : R 123-8

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les 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.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie de transfert de coefficient d'occupation des sols.

On distingue :

Zone N : zone naturelle

Zone Nl : zone naturelle de loisirs (équestre)

Zone Nc : zone naturelle, d'ancienne carrière

Zone Ne : zone naturelle d'intérêt écologique

Zone Nepe : zone naturelle d'intérêt écologique, protection éloignée du captage

Zone Nepr : zone naturelle d'intérêt écologique, protection rapprochée du captage

ARTICLE 3 – DEFINITION

Construction annexe : construction isolée ou accolée ne faisant pas partie du volume d'une construction principale et n'ayant pas de vocation d'hébergement. Il s'agit par exemple des constructions à usage de : garage, abri de jardin, bûcher, équipement technique (abri container, transformateur...).

Aménagement dans le volume existant : opération conçue à l'intérieur des murs existants. Les accès, escaliers, balcons non fermés peuvent être autorisés sous la toiture.

Changement de destination : la qualification de changement de destination s'apprécie au regard de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

L'article L111-3 du code de l'urbanisme : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée 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, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment

ARTICLE 5– PROTECTION DES BATIMENTS AGRICOLES

Principe de réciprocité en cas de création de locaux d'habitation à proximité des exploitations agricoles (article 204 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, ou article L.111.3. du Code Rural) :

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

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales ».

ARTICLE 6 – PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est exigé pour toute démolition située dans le périmètre de protection de 500 m des monuments historiques (église et ancien château), ainsi que dans le site inscrit de la vieille ville. Cette obligation s'applique également aux éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, tels que représentés sur le plan de zonage.