



Plan Local d'Urbanisme



Eglise de Ceyzériat



La fontaine des Cygnes



La cascade de la Vallière

DOSSIER D'APPROBATION

4

Règlement

Vu pour être annexé à la
délibération du

Le Maire



Sommaire

SOMMAIRE.....	2
PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	4
PREAMBULE	6
DISPOSITIONS GENERALES	7
PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT.....	11
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	17
DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	21
PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	22
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	24
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	38
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UBB	52
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....	62
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UXA	74
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	86
PARTIE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	92
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	94
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE.....	107
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	114
PARTIE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	118
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	120
PARTIE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	135
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	137
LEXIQUE	149

Partie 1 : Dispositions générales

Préambule

Le règlement traduit juridiquement les orientations générales données par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il définit les servitudes d'utilisation du sol :

- La nature de l'occupation des sols ;
- Les critères techniques, conditions à l'urbanisation ;
- Les densités, formes urbaines et aspects architecturaux des constructions.

Le règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment des articles L.151-9 à L.151-16 la base législative des articles L 101-1 à L 101-3 et L151-8 jusqu'à L 151-42.

Le règlement constitue l'un des guides de lecture avec les orientations d'aménagement et de programmation pour délivrer les autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, permis de démolir...), et ce en articulation avec les servitudes d'utilité publique et les différentes annexes.

Les règles ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes dans le respect des dispositions de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme.

Le règlement comprend :

- Des pièces écrites, objet du présent document ;
- Des pièces graphiques avec lesquelles le règlement écrit s'articule.

Dispositions générales

Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la commune de CEYZERIAT (Département de l'Ain).

Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les articles :

- du Règlement National d'Urbanisme (RNU) dit d'ordre public dont la liste figure aux articles R 111-2, R 111-4 et R 111-20 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme (les dispositions de l'article R 111-27 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L 313-1 du code de l'Urbanisme) ;
- Les articles L 421-1 à L 421-9 et L 423-1 ;
- Les articles R 420-1 à R 421-29 qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol.

2. Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété qui font l'objet d'une annexe à ce Plan Local d'Urbanisme.

Division du territoire en zones

Le règlement du plan local d'urbanisme distingue plusieurs grandes catégories de zones. Il est rappelé ci-dessous ce que prévoit le Code de l'Urbanisme pour chacune de ces zones.

1. 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. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions comprennent au présent règlement :

- La zone UA et ses sous-zones UAa et UAc ;
- La zone UB ;
- La zone UBb ;
- La zone UE ;
- La zone UX et ses sous-zones UXd et UX' ;

Dispositions générales

- La zone UXa.

2. 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.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions comprennent au présent règlement :

- La zone 1AU et ses sous-zones 1AU1, 1AU2 et 1AU3 ;
- La zone 1AUE ;
- La zone à urbaniser à long termes 2AU.

3. 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 zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions comprennent au présent règlement :

- La zone A et ses sous-zones Ad, Aj et As ;

4. Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N "

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de :

- La qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- L'existence d'une exploitation forestière ;
- Leur caractère d'espaces naturels. ;
- La nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- La nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions comprennent au présent règlement :

- La zone N et sa sous-zone NP.

Champ d'application de la règle d'urbanisme

Le présent chapitre rappelle certaines dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.

1. Adaptations mineures

Conformément à l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme 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. L'adaptation mineure doit rester strictement limitée et ne peut être apportée que pour un faible dépassement des normes prévues aux articles du règlement de chaque zone.

En outre, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, 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.

2. Travaux confortatifs et d'aménagement ou de reconstruction après sinistre des constructions existantes

- Les **travaux confortatifs et d'aménagement** à l'intérieur du volume bâti, sur les constructions existantes, non rendues à l'état de ruine.
- **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.

3. Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs (article L 111-23 du Code de l'Urbanisme)

Peut également être autorisée sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 421-5 du code de l'Urbanisme, 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.

4. Occupations et utilisations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration

Outre les constructions et occupations soumises au régime du permis de construire ou du permis d'aménager, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- Les installations et travaux divers ;
- Certaines démolitions, conformément aux articles R 421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme ; toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, dans le cadre des travaux visés par l'article R 421-28 ou des éléments bâtis identifiés aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, ou des secteurs

Dispositions générales

- pour lesquels le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir, doivent préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir ;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre des articles L 113-1 et 113-2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés ;
 - Toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage ou ensemble paysager localisé aux documents graphiques comme devant être protégé au titre des articles L 151-19 et tous travaux ayant pour effet de modifier un élément ou secteur identifié à protéger pour motifs d'ordre écologique conformément à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

5. Dérogations au PLU

Conformément à l'article L 152-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Le présent article n'est pas applicable aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

Par ailleurs, conformément à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Prescriptions graphiques du règlement

Définition, valeur juridique et champ d'application

Les dispositions graphiques et écrites du règlement ont la même valeur juridique ; les premières citées s'articulent avec la règle écrite (en complément ou substitution) et figurent dans la légende des documents graphiques ; la présente section définit les outils utilisés, la localisation de leurs effets dans la règle et pour certains d'entre eux, les dispositions réglementaires afférentes.

Les prescriptions graphiques du règlement ont pour objet notamment l'édiction de dispositions relatives soit à la gestion de certaines destinations, soit à la protection ou à la mise en valeur d'ensembles bâtis, végétaux ou arborés, soit à la gestion des formes urbaines, soit à l'organisation et à la préservation d'éléments de la trame viaire, soit à des servitudes d'urbanisme particulières.

Les prescriptions graphiques portent sur :

1. Eléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de patrimoine bâti, identifiés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être préservés pour des raisons historiques, culturelles ou architecturales. Des obligations en matière d'autorisation d'urbanisme s'appliquent sur ces éléments :

- En application de l'article R 421-23, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L 151-19, sont soumis à déclaration préalable. Ils doivent être réalisés de manière à éviter toute dénaturation de leurs caractéristiques patrimoniales ;
- En application de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément bâti identifié doit faire l'objet d'un permis de démolir.

Eléments ponctuels du patrimoine local

Ces éléments ponctuels correspondent à des éléments du patrimoine vernaculaire et petits édifices de la commune tels que : les fontaines, calvaires, monuments, statues...etc. Concernant ces éléments ponctuels du patrimoine local, s'appliquent les prescriptions suivantes :

Sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine identifié hormis lorsqu'ils sont nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique. Tous les travaux effectués sur un élément de patrimoine bâti repéré doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques esthétiques, architecturales, culturelles ou historiques conférant l'intérêt de la construction. En cas de travaux sur les éléments concernés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine. Dans le cas d'un aménagement de sécurité, l'élément identifié peut être déplacé.

Sites de caractère patrimonial

Ils correspondent à des secteurs urbains anciens dans la zone UA et certains secteurs spécifiques isolés dans des secteurs pavillonnaires en zone UB. Ces sites présentent des caractéristiques architecturales

Prescriptions graphiques du règlement

anciennes et patrimoniales qu'il est nécessaire de préserver. Concernant ces sites à caractère patrimonial, doivent être préservés les éléments architecturaux et patrimoniaux suivants :

- Les façades et murs de clôture en pierres locales apparentes (non-enduits) ;
- Les éléments d'architecture apparents que sont les encadrements en pierre apparentes, corniches, tablettes, ferronneries et autres modénatures ;
- Les menuiseries (volets et portes d'entrée) traditionnelles notamment en bois ;
- Le rythme et les dimensions des ouvertures.

En cas de travaux sur les éléments concernés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des compositions et matériaux d'origine. Le percement des murs de clôtures mentionnés n'est autorisé que pour la réalisation d'accès autorisés par le règlement ou pour des mesures de sécurité publique.

Par ailleurs, les constructions et autres aménagements nouveaux dans ces sites devront être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales ci-dessus mentionnées.

2. Secteurs de grande biodiversité à protéger identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme

Les secteurs identifiés en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme correspondant à des sites Natura 2000 et ZNIEFF de type I devront être préservés pour des raisons de protection environnementale et de la biodiversité. Des obligations en matière d'autorisation d'urbanisme s'appliquent sur ces éléments :

- En application de l'article R 421-23, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L 151-23, sont soumis à déclaration préalable.

Sont seuls autorisés sous respect de préserver la fonctionnalité environnementale de ces secteurs les occupations et utilisations suivantes :

- Les ouvrages, équipements et constructions d'intérêt public (accès, route, pont, réseau d'irrigation...) dans la mesure où leur implantation revêt un caractère fonctionnellement indispensable et ne peut donc être envisagé dans un autre secteur.
- Les travaux de restauration des milieux naturels, afin de ne pas entraver la gestion des sites.
- Les coupes et abattages d'arbres, en dehors des coupes à blanc et d'abattage en bords de cours d'eau qui ne seraient pas directement nécessaires à l'entretien de la fonctionnalité environnementale des lieux.

3. Les zones humides identifiées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme

Les secteurs identifiés en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme correspondant à des zones humides de l'inventaire départemental devront être préservés pour des raisons de protection environnementale et de la biodiversité. Des obligations en matière d'autorisation d'urbanisme s'appliquent sur ces éléments :

- En application de l'article R 421-23, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L 151-23, sont soumis à déclaration préalable.

Dans les zones où sont identifiées les zones humides les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Aucune construction ne pourra être édifiée,
- Seuls les travaux d'entretien sont autorisés, sous respect de préserver la fonctionnalité environnementale des lieux,
- Les exhaussements et/ou affouillements ne pourront être autorisés qu'à condition qu'ils participent à l'entretien du site et participent à préserver la fonctionnalité environnementale des lieux,
- Le drainage est interdit,
- Les clôtures avec des soubassements sont interdites

4. Secteurs inconstructibles le long des cours d'eau au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme

Une bande inconstructible est définie sur l'emprise des cours d'eau et dans une bande de 10 mètres de large depuis leurs rives. Dans ces zones, seuls sont autorisées les occupations et utilisations suivantes :

- Les travaux d'entretien sont autorisés, sous respect de préserver la fonctionnalité environnementale des lieux et de ne pas aggraver les risques d'inondation.
- Les travaux, aménagements et ouvrages de lutte contre les inondations et pollution, d'approvisionnement en eau, d'aménagements hydraulique concourant à la sécurité civile, de maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les ouvrages, équipements et constructions d'intérêt public (accès, route, pont, réseau d'irrigation...) dans la mesure où leur implantation revêt un caractère fonctionnellement indispensable et ne peut donc être envisagé dans un autre secteur,
- Les exhaussements et/ou affouillements soumis à autorisation des services compétents sous réserve qu'ils participent à l'entretien du site.
- L'entretien des végétaux et boisements et l'arrachage des espèces invasives
- Les clôtures avec soubassements ne sont autorisées dans la zone que sous réserve de ne pas gêner le libre écoulement de l'eau.

5. Espaces Boisés Classés identifiés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignement, à conserver, à protéger ou à créer.

Au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés repérés au document graphique doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise ne valeur. Par référence à ces articles, « le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement ». Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.

6. Terrains urbains à préserver pour motifs d'ordre écologiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Concerne des terrains situés en zone urbaine nécessaires aux continuités écologiques et rendus inconstructibles, quels que soient les équipements, au titre du deuxième alinéa de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Dans ces espaces, les constructions nouvelles sont interdites. Les éléments végétaux existants doivent être conservés. Toutefois, leur destruction partielle peut être admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain. Les surfaces de pleine-terre existantes ne peuvent être réduites. En application de l'article R 421-23, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément végétal identifié en application de l'article L 151-23, sont soumis à déclaration préalable.

7. Les secteurs et linéaires d'espaces végétaux à préserver ou requalifier pour motif d'ordre écologique et/ou paysager (L.151-23 du code de l'urbanisme)

Des obligations en matière d'autorisation d'urbanisme s'appliquent sur ces éléments :

- En application de l'article R 421-23, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L 151-23, sont soumis à déclaration préalable.

Dans les secteurs recouverts par des zones ou linéaires d'espaces végétaux à préserver ou requalifier, seuls les travaux d'entretien sont autorisés.

Tout arbre de haute tige ou haie doit être maintenu ou, en cas de destruction partielle ou totale, remplacé avec une qualité paysagère et écologique équivalente. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux, ouvrages et aménagements de restauration ou préservation des milieux naturels et les travaux, ouvrages et aménagements relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif de lutte contre la pollution et les inondations ou pour la mise en sécurité des lieux, sous réserve d'être compatibles avec la fonctionnalité écologique des lieux. Les clôtures avec soubassement y sont interdites.

Tous les travaux ou aménagements, non soumis au régime d'autorisation, ayant pour effet de détruire ou modifier un de ces éléments, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

8. Secteurs de mixité sociale (article L 151-15 du Code de l'Urbanisme)

Au titre l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, le règlement délimite des « secteurs de mixité sociale ».

Dans les secteurs concernés par le secteur de mixité sociale « **logements conventionnés** », les programmes d'aménagement ou de construction à partir de 10 logements créés devront prévoir une part minimale de 30% de logements conventionnés au sens du code de la construction et de l'habitation (loi SRU).

Dans les secteurs concernés par le secteur de mixité sociale « **locatif social** », les programmes d'aménagement ou de construction à partir de 4 logements créés devront prévoir une part minimale de 30% de logements locatifs sociaux au sens du code de la construction et de l'habitation (loi SRU).

9. Linéaires d'activités à préserver (article L.151-16 du Code de l'Urbanisme)

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des linéaires d'activités identifié dans le document graphique du PLU, au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, doit obligatoirement être affecté à des activités commerciales, de services, d'activités artisanales impliquant l'accueil d'un public notamment de proximité. Y sont autorisés également les équipements d'intérêt public ou collectif.

Les locaux affectés aux activités ci-dessus mentionnées, à la date d'approbation du PLU, ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination contraire aux types d'activités autorisés en rez-de-chaussée. Cette disposition s'applique pour une durée maximale de cinq années (à partir de la cessation d'activité du local repéré). En cas de déménagement de l'activité dans un autre lieu de la commune, la disposition précédente ne s'applique pas.

10. Trame carrière (article R 151-34 du Code de l'Urbanisme)

Des dispositions spécifiques sont prévues dans le règlement de la zone N pour les terrains concernés par la trame carrière.

11. Hauteurs spécifiques (article L 151-18 du Code de l'Urbanisme)

Lorsqu'une hauteur est exprimée graphiquement au plan de zonage, la hauteur maximale autorisée sur les terrains concernés par l'emprise de la prescription graphique est celle exprimée par ce plan. Cette hauteur totale se substitue à la règle de hauteur maximale définie par le règlement de la zone à laquelle appartiennent ces terrains.

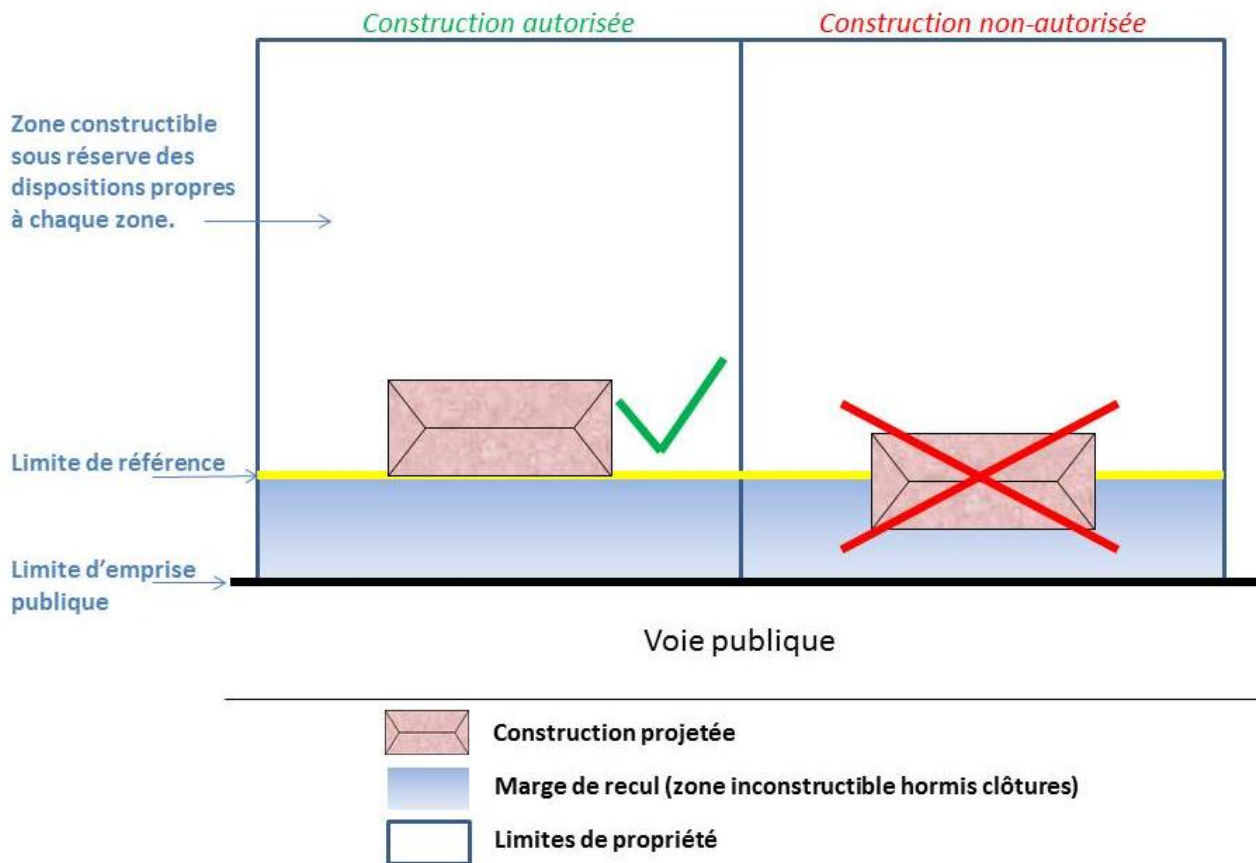
La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point depuis l'égout de toiture, ou depuis l'acrotère dans le cas de toiture-terrasse, jusqu'au niveau du sol naturel existant situé au droit de ce point.

Toutefois, dans le cas d'une pente significative supérieure à 15%, les hauteurs se calculent par rapport au sol naturel à son niveau le plus bas dans l'emprise de la construction (hors emprise des débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre, marquise et auvent).

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement de la construction.

12. Marge de recul (article L 151-39 du Code de l'Urbanisme)

La marge de recul est une emprise définie graphiquement à l'intérieur de laquelle toute construction est interdite hormis les clôtures. La marge de recul constitue une limite de référence pour l'application des dispositions des articles relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des zones concernées.



La marge de recul est une disposition réglementaire destinée à fixer des règles d'implantation des constructions nouvelles. Elle ne donne pas droit au principe de délaissement.

13. Protection des parcs et jardins (L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme)

Dans les secteurs couverts par la trame de protection de parcs et jardins s'appliquent les dispositions suivantes :

- Les compositions paysagères de ces espaces doivent être respectées.
- L'abattage ou toute atteinte à l'intégrité des arbres (racines notamment) sont interdits sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes ou des biens ou pour raisons phytosanitaires.
- En cas d'abattage, chaque arbre est remplacé par un arbre de développement au moins équivalent.
- En dehors des arbres de haute tige, la destruction partielle des éléments végétaux existants ne peut être admise que si elle est compensée par des plantations améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain. Cette contrainte ne s'applique toutefois pas à la destruction des espèces invasives.

En application de l'article R 421-23 du code de l'urbanisme, tous les travaux ou aménagements, non soumis au régime d'autorisation, ayant pour effet de détruire ou modifier un de ces éléments, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Destinations et sous-destinations

L'arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le Règlement National d'Urbanisme et les règlements des Plans Locaux d'Urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Cinq destinations de constructions sont définies à l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme et précisée par arrêté ministériel du 10 novembre 2016 :

1. **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 :
 - a. **La sous-destination « exploitation agricole »** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
 - b. **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.

2. **La destination de construction « habitat »** prévue au 2° de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme et qui comprend les deux sous-destinations suivantes :
 - a. **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.
Cette sous-destination recouvre également :
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (par exemple les yourtes) au sens de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme ;
 - Les chambres d'hôtes au sens de l'article D 324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
 - Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée de la clientèle. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.
 - b. **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.

3. 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 6 sous-destinations suivantes :

- a. **La sous-destination « artisanat et commerce de détail »** recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- b. **La sous-destination « restauration »** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement ;
- c. **La sous-destination « commerce de gros »** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle ;
- d. **La sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- e. **La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
Elle s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins 3 des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée de la clientèle. Cette sous-destination comprend notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :
 - Les résidences de tourisme ;
 - Les villages résidentiels de tourisme ;
 - Les villages et maisons familiales de vacances....

Cette sous-destination comprend également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.

- f. **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.

4. La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et de services publics » prévue au 4° de l'article R 151-27 du code de l'urbanisme qui comprend les 6 sous-destinations suivantes :

- a. **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. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Elle comprend toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment ou annexe, ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (gendarmerie, caserne de pompier...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP...). Elle recouvre également les maisons de services publics ;
 - b. **La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et ou 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.
 - c. **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.
 - d. **La sous-destination « salles d'art et de spectacle »** regroupe les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif (salles de concert, théâtre, opéra...). Cette sous-destination n'inclut pas les stades ;
 - e. **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 ;
 - f. **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 « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
5. **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 qui comprend les 4 destinations suivantes :
- a. **La sous-destination « industrie »** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de

Destinations et sous-destinations

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 ;

- b. La sous-destination « entrepôt »** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données ;
- c. La sous-destination « bureau »** recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- d. 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 (ex : centres, palais et parcs d'exposition, parcs d'attraction, zéniths...).

Dispositions communes à toutes les zones

Droit de préemption

Le droit de préemption ne peut être opéré qu'en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement.

Démolitions

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir et ce, par délibération.

Application des règles à l'ensemble du projet

Conformément aux dispositions prévues par l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme. **Toutefois, les règles relatives au retrait des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et emprise publique et celles relatives aux limites séparatives s'appliquent aux lots et divisions internes aux opérations mentionnées par l'article R.151-21.**