

P.L.U. de Le Plessis-Brion
REGLEMENT – PRESCRIPTIONS ECRITES

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	1- DG
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES :	
Chapitre I - Règlement applicable à la zone UA.....	1 - UA
Chapitre II - Règlement applicable à la zone UB.....	1 – UB
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, NATURELLES ET FORESTIERES :	
Chapitre III - Règlement applicable à la zone 1AU.....	1 – 1AU
Chapitre IV - Règlement applicable à la zone 2AU.....	1 - (2AU)
Chapitre V - Règlement applicable à la zone N	1 - N
 TITRE IV - ANNEXE DOCUMENTAIRE	
I - Arbustes et arbres d'essences locales	
II - "Aspect extérieur, percement des toitures"	
III - Annexe : Code civil, Code de l'Urbanisme	
IV - Définitions des termes d'urbanisme employés dans le règlement du P.L.U.	
V - Définitions des termes architecturaux éventuellement employés dans le règlement du P.L.U.	

- TITRE I -

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-21 du Code de l'Urbanisme.
Les principaux articles du Code de l'Urbanisme cités dans ce règlement sont reproduits en annexe documentaire.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN :

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de LE PLESSIS BRION .

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL :

- 1/ Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol (Chapitre 1er du titre premier du Livre Premier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme) à l'exception des articles R 111-2, R 111-3, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 qui demeurent applicables. (*)
- 2/ Les articles L 111-9 et L 111-10 (*) sont applicables nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).
- 3/ S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :
 - Les prescriptions des règlements de construction des lotissements et celles adoptées dans les permis de construire des groupes d'habitations ;
 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol faisant l'objet d'un document annexé au P.L.U.
- 4/ Se superposent, en outre, les réglementations techniques propres à chaque type d'occupation du sol et, plus particulièrement :
 - Le règlement de construction ;
 - Le règlement sanitaire départemental ;
 - La législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités ;
 - La législation sur les défrichements et les lotissements en zone boisée (articles L 311 à L 312 du Code forestier) ;
 - La législation sur les carrières.

(*) Pour plus de précisions, se reporter à l'annexe documentaire en fin de règlement.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 5 types de zones, délimitées sur les documents graphiques. Ces zones comportent, en outre, des secteurs et des sous-secteurs particuliers.

1/ Les zones urbaines (indicatif U) :

La zone urbaine circonscrit les terrains dans lesquels les capacités des équipements publics existants, ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des utilisations du sol, des constructions (à usage d'habitation, d'équipements, d'activités).

Dans le P.L.U. de LE PLESSIS BRION, les zones U sont les suivantes :

- **UA** : Zone du bourg, à vocation principale d'habitation.

La zone UA est composée d'un secteur et d'un sous-secteur :

- **UA**: Secteur correspondant au centre ancien du bourg, regroupant les principaux commerces et services, ainsi que des équipements publics.

Dans le secteur UA est compris un sous-secteur particulier :

- **UAr**: Secteur soumis à des risques d'inondation.

- **UB** : Zone d'extension récente, à vocation principale d'habitation.

La zone UB est composée de deux secteurs :

- **UBa**: Habitat à dominante pavillonnaire, réalisé au coup par coup.

Dans le secteur UBa est compris un sous-secteur particulier :

- **UBar**: Secteur soumis à des risques d'inondation.

- **UBb**: Habitat sous forme d'opération d'ensemble et grands équipements.

Dans le secteur UBb est compris un sous-secteur particulier :

- **UBbr**: Secteur soumis à des risques d'inondation.

2/ Les zones à urbaniser (indicatif AU) :

Les zones à urbaniser sont des zones pas encore équipées, dans lesquelles il est possible de prévoir une urbanisation à plus ou moins long terme.

Dans le PLU de Le Plessis Brion, les zones à urbaniser suivantes ont été délimitées :

- **1AU** : zone réservée à l'urbanisation future à court ou moyen terme.

La zone 1AU est composée de 3 secteurs définis selon leur vocation dominante :

- **1AUh** : à vocation d'habitation, qui est représenté par 1 sous-secteur :

- 1AUhr, à vocation d'habitation et soumis à des risques d'inondation.

- **1AUL** : à vocation de loisirs, qui est représenté par 1 sous secteur :

- 1AULr, à vocation de loisirs et soumis à des risques d'inondation.

- **1AUm et 1AUmr** à vocation d'habitation et soumis à des risques d'inondation

- **2AU** : zone réservée à l'urbanisation future à long terme.

La zone 2AU est composée d'un seul secteur :

- **2AUh (et son sous-secteur 2AUhr)**: à vocation d'habitation pouvant aussi accueillir des commerces et des services (sous-secteur soumis à des risques d'inondation).

3/ La zone naturelle à protéger (indicatif N) :

- N : Zone naturelles protégée en raison de la qualité du site, du paysage et du boisement.

La zone naturelle est une zone non équipée, dans laquelle il est possible d'édicter une règle d'interdiction de construire.

La zone N est composée de deux secteurs et deux sous-secteurs :

- N (et son sous-secteur Nr) : Secteur en grande partie boisé avec notamment la forêt domaniale, qui bénéficie d'une protection absolue (sous-secteur soumis à des risques d'inondation).
- NL (et son sous-secteur NLr) : Secteur à dominante naturelle dans lequel peuvent être admis des équipements légers à usage de loisirs de plein air (sous-secteur soumis à des risques d'inondation).

*** De plus, figurent au plan :**

- 1/ Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ou aux espaces verts publics;
- 2/ Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ;
- 3/ Les terrains cultivés à protéger en zone urbaine (article L 123-1 (9°) du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES RÈGLES :

Des adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol,
- la configuration des parcelles,
- ou le caractère des constructions avoisinantes,

peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L 123-1 du Code de l'urbanisme).

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Elles ne peuvent être accordées que si elles sont rendues nécessaires par la nature de la construction et celle du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes (dans le souci d'une harmonisation avec celles-ci) ou les impératifs résultant d'une conception architecturale d'ensemble (telle que celle introduite dans un lotissement ou un groupe d'habitations).

ARTICLE 5 - PERMIS DE DÉMOLIR :

Les dispositions des articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites classés ou inscrits. Le permis de démolir peut en outre être institué dans tout ou partie des zones délimitées par un P.L.U.

Le territoire communal supporte le périmètre de protection du château de Le Plessis Brion :

- façades et toitures du château, sol et cour d'honneur, escalier principal, caves et murs dominant les fossés : classés Monument Historique le 19 avril 1991,
- portail d'entrée du XVIème siècle, grille du XVIIIème : inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques le 26 juin 1946,

sur lequel s'appliquent les précédentes dispositions.

Le présent P.L.U. soumet toutes les zones à l'obligation du permis de démolir.

ARTICLE 6 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

1/ Droit de préemption urbain (D.P.U.)

Le droit de préemption urbain se substitue à la zone d'intervention foncière précédemment instituée dans le P.O.S. (cf Code de l'Urbanisme).

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité pourra, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au P.L.U.

2/ Zone d'Aménagement Différé (Z.A.D.)

Actuellement, le territoire de Le Plessis Brion ne supporte pas de Z.A.D.

- TITRE III -

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES :

- À URBANISER

- NATURELLES ET FORESTIÈRES

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone :

Zone naturelle, réservée à une urbanisation ultérieure.

Il convient d'y limiter au maximum la construction afin de préserver ses possibilités d'urbanisation future.

Cette urbanisation ne pourra s'effectuer que sous forme organisée, par :

- *la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) ;*
- *ou une modification du P.L.U. rendant les terrains constructibles après réalisation des équipements nécessaires.*

** La zone 2AU est composée d'un seul secteur :*

- *2AUh : Secteur à vocation d'habitation, pouvant aussi accueillir des commerces et des service, soumise à la législation forestière.*

Dans le secteur 2AUh est compris un sous-secteur particulier :

- *2AUhr : secteur soumis à des risques d'inondation.*

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE (2 AU) 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*** Sont interdits :**

- tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article (2AU) 2.

ARTICLE (2 AU) 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Sont autorisés sous condition de ne pas compromettre l'aménagement futur du secteur :

- les services publics ou d'intérêt collectif.
- les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie, de voies fluviales ou de réseaux divers.
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres, ou pour des raisons fonctionnelles.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières dans une bande d'une largeur de 10 m mesurée par rapport à la limite communale avec Choisy-au-Bac, le long du liseré figurant au plan de découpage en zones du P.L.U., afin d'assurer la continuité des aménagements hydrauliques.

2/ Seront admises, sous condition de modification ou de révision du P.L.U, les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les opérations qui :

*** conduisent à la réalisation d'au moins :**

- 10 logements;

*** ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation du secteur ou du sous-secteur ;**

*** s'intègrent dans un schéma d'ensemble du secteur ou du sous-secteur, lorsqu'il en existe un ;**

Les opérations admises ci-dessus pourront comporter :

- * des constructions, ou parties de constructions, à usage de bureaux, de commerces (à l'exception des discothèques) ou de services, à condition que la vocation dominante du secteur ou du sous-secteur reste l'habitation.
- * les activités artisanales sans atelier de production nuisant, sous réserve que la surface habitable soit la plus grande.
- * les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

* *En outre, dans le secteur 2AUhr :*

- les nouvelles constructions à usage d'habitation ou de travail, définies aux alinéas ci-avant, devront respecter les conditions suivantes :

- * le plancher bas du premier niveau utilisable ou le sous-sol doit être situé à une cote égale ou supérieure à la cote des plus hautes eaux connues, majorée de 30 cm ;

- L'autorisation des opérations d'ensemble, des constructions et des installations est conditionnée par la mise en oeuvre de mesures de protection collectives contre les risques naturels d'inondation.

Ces mesures de protection devront être réalisées lors de l'ouverture à l'urbanisation du sous-secteur concerné.

3/ Rappels:

L'édification des clôtures est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux.

Les démolitions sont soumises à l'obtention préalable d'un permis de démolir (sauf en cas d'arrêté de péril)

Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de transformer ou de détruire un élément de paysage identifié au plan de zonage du P.L.U., en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE (2 AU) 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement de la voirie publique ou privée à la circulation doit satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

Aucun accès direct n'est autorisé sur la R.D. 66.

ARTICLE (2 AU) 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers le réseau public. A défaut, elles le seront vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain conforme aux exigences de la réglementation en vigueur si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel (canalisation, caniveau, fossé,...).

Les branchements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

ARTICLES (2 AU) 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE (2AU) 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement.

ARTICLE (2AU) 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait par rapport à ces limites.

ARTICLES (2 AU) 8 A (2AU) 13





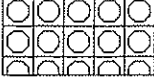








Non réglementés.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE (2AU) 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

LEGENDE

-  Limite communale
-  Limite de zone
-  Limite de secteur et de sous-secteur
-  Sentiers piétonniers à conserver
-  Espaces boisés classés à conserver
(Art. L 130.1 du C.U.)
-  Emplacements réservés
-  Plantations à réaliser
-  Marge de recul
-  Limite de la Forêt Domaniale
-  Zone dans laquelle s'applique
le Droit de Préemption Urbain (D.P.U.)
-  Eléments de paysage à protéger
-  Terrains cultivés à protéger
-  Carrières admises dans bande de 10m de largeur
par rapport à la limite communale