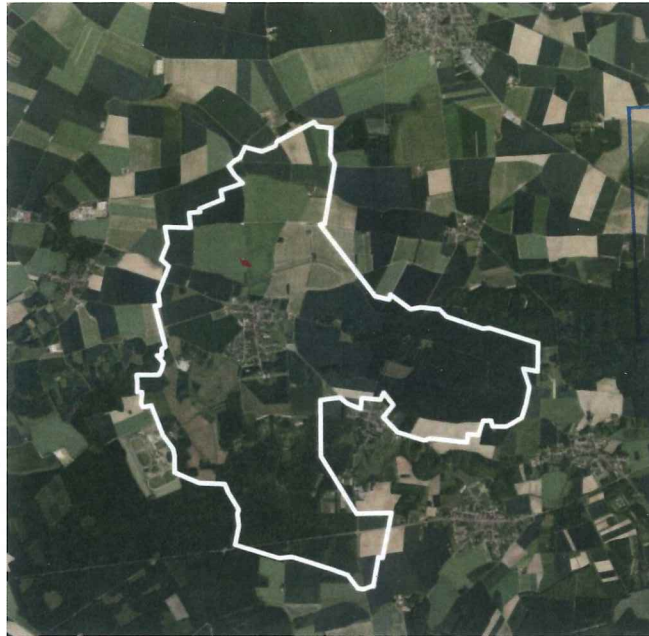


PIECE N° 5 : REGLEMENT



PRÉFECTURE  
DE SEINE ET MARNE  
- 6 JAN. 2021  
COURRIER - ARRIVÉE

<p>Vu pour être annexé à la délibération d'approbation de la modification n°1 du PLU  Le 21/12/2020  Le Maire,</p>		
<p><del>J. SALAZAR</del> Pour copie conforme  <del>Le Maire,</del>  <del>J. SALAZAR</del></p>		



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

# TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

CE REGLEMENT EST ETABLI CONFORMEMENT AUX ARTICLES L 123 et R 123 DU  
CODE DE L'URBANISME RELATIFS AUX PLANS LOCAUX D'URBANISME.

## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

## ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1 – Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.

2 – Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme.

- Article R 111.2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- Article R 111.4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique
- Article R 111.15 relatif au respect des préoccupations d'environnement
- Article R 111.21 relatif à la protection des sites naturels ou urbains.

3 – S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

## ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines « U », zones à urbaniser « AU », en zones agricoles « A » et en zones naturelles ou forestières « N ».

**1 – LES ZONES URBAINES** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont les suivantes :

**UA** - La zone UA correspond aux centres historiques agglomérés existants, à vocation d'habitat, de services et de commerces.

**UB** - Elle correspond au tissu urbain à dominante pavillonnaire, pouvant accueillir habitat, activités et services, commerces, artisanat, compatibles avec l'habitat ou équipements.

**3 – LES ZONES AGRICOLES** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont les suivantes :

**A** - Cette zone comprend des terrains non équipés protégés du fait de la valeur économique agricole.

- La zone Ahr correspond au domaine des Epoisses.
- La zone Anc correspond à la ceinture verte à l'est de la commune

**4 – LES ZONES NATURELLES OU FORESTIERES** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont les suivantes :

**N** - Cette zone est constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent

- Nmr : secteur naturel correspondant aux parcs et jardins accompagnant la maison de retraite du château de Montjay
- Nh : secteur naturel correspondant au château de Bombon, à son parc et ses fonds de jardin
- NL : secteur naturel à vocation de loisirs
- Nens : secteur recouvrant l'espace naturel sensible
- Nzh : correspondant aux zones humides

***Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 16 articles***

### **SECTION 1 – Nature de l'Occupation du Sol**

Article 1 – Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits.

Article 2 – Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières

## **SECTION 2 – Conditions de l'Occupation du Sol**

Article 3 : accès et voirie.

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité,...).

Article 5 : Caractéristiques des terrains.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Articles 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : Emprise au sol des constructions.

Article 10 : Hauteur des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur.

Article 12 : stationnement.

Article 13 : Espaces libres – plantations – espaces boisés.

## **SECTION 3 : Possibilité maximale d'Occupation du Sol**

Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol.

Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

### **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13) peuvent être accordées par l'autorité compétente. 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 n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non conformité à celle-ci.