

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

# ÉLABORATION du

# PLU D'OISSERY

## APPROBATION

**3.1**

### Règlement

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA  
DÉLIBÉRATION DU CONSEIL  
MUNICIPAL EN DATE DU 19 /09 /  
2017

LE MAIRE



Yves DURIS-MAUGER  
Christophe LUQUET  
9 D.Rue Léon Leroyer  
- 77334 MEAUX CEDEX -  
E-MAIL: meaux@ydm.geometre-expert.fr  
Tél. 01.64.33.01.39 ou 01.64.33.02.22  
Fax: 01.60.25.50.41  
Bureau Secondaire  
12, Rue du Maréchal Joffre  
- 77410 CLAYE SOUILLY -

## **TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles Article L151-1 et suivants, article L153-1 et suivants, et R. 123-4 et suivants du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE**

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

### **ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS**

- Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (art. R.111-1 à R.111-50-1), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

Article R.111-2 : quand le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 : quand le projet est de nature par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-26 : quand le projet, par son importance, sa situation ou sa destination, est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

- Prévalent sur les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

1°) le SDRIF : le PLU doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

2°) le SDAGE : le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie

3°) Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit être modifié afin d'être compatible avec les dispositions supra communales avant le terme d'un délai de trois ans

4°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le document graphique plan de servitude, et récapitulées dans les Annexes du P.L.U

5°) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme)

6°) La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories

➤ Se conjuguent avec les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, quand plus restrictives ou contraignantes avec celles prescrites par le PLU tout en restant compatibles

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental, etc.

3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 ou L.113-1. La demande d'autorisation est instruite selon la procédure prévue aux articles R.421-23 et R421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

➤ Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :

Sursis à statuer. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions de l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme dans les cas suivants :

- Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
- Projet de travaux publics ou opération d'aménagement
- Article L.153-11 : prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU
- Articles L.311-2 : création d'une zone d'aménagement concertée Autorisation des sols et desserte par les réseaux.
- article L.111-11 : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

- Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement
  - Article L.151-33 : localisation des aires de stationnement
  - Article L.151-31 : réduction des obligations de réalisation d'aires de stationnement dans le cadre de mise à disposition de véhicules électriques avec dispositif de recharge adapté ou véhicules propres en auto-partage
  - Article L.151-30 : obligations minimales à déterminer pour le stationnement des vélos dans les immeubles d'habitation et de bureau
  
- Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

  - Habitations légères de loisirs : R.111-37 à 39, ainsi que L.443-1, R.421-2 b), R.421-9 b), R.443-6.
  - Résidences mobiles de loisirs : R.111-41 à R.111-50
  - Caravanes : R.111-47 à R.111-40
  - Campings : R.111-32 à R.111-36
  - Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs : R111-51
  
- Reconstruction à l'identique et restauration des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans
  - Article L111-15 : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolí, 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 L111-23 : la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### **ARTICLE 3 – LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

- Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local ou naturel d'intérêt écologique répertoriés au titre de l'article L.151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme
  - Les éléments de patrimoine repérés au document graphique, au titre de l'article L.151-19, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques. Ils sont identifiés par une étoile rouge.
  - En application des articles R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23,

comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

- Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.
  - Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, tels qu'elles sont présentées dans l'annexe « Patrimoine local », ainsi que l'article 2 de chaque règlement de zone.
  - Le règlement du PLU, notamment les articles 6, 7 et 8 (implantation des constructions par rapports aux voies, aux limites séparatives, et les unes par rapport aux autres sur une même propriété), 10 (hauteur des constructions) et 11 (aspect extérieur des constructions), précise les dispositions contribuant à la valorisation du bâtiment repéré.
- Emplacement réservé. L'emplacement réservé est identifié sur le plan de zonage par un quadrillage de couleur rose et répertorié par un numéro de référence. Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire (article R.123-11 du Code de l'Urbanisme).

La réserve foncière portée au plan est soumise aux dispositions des articles L.123-17, L.230-1 et suivants et R.123-10 du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.443-1 du Code de l'Urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
  - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
  - Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquiescer la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

- La prise en compte des risques naturels.
- De manière générale, la présence d'un risque est intégrée dans le préambule de chaque zone (cf. Informations du préambule).
- Ce préambule indique la présence de risques technologiques, soit de cavités ou d'un aléa retrait-gonflement des argiles.
- Les annexes du présent règlement écrit intègre un guide de prise en compte de l'aléa retrait gonflement dans les constructions.

Concernant la présence de cavités, lorsque la zone est concernée, le préambule invite les propriétaires et porteurs de projets à prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude...).

## ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par un plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), zones d'urbanisation futures (AU) et zones naturelles ou agricoles (N et A) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- Les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article 113-1 du code de l'urbanisme ;
- Les espaces naturels qui ne sont pas classés mais où certaines précautions s'imposent ;
- Les éléments bâtis ou naturels à protéger, identifiés en application de l'article L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme comme éléments remarquables du paysage à préserver, secteur à protéger ou à mettre en valeur, pour lesquels s'appliquent des dispositions spécifiques ;
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics créés en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme ;

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, sont :

Les zones dédiées à l'urbanisation

- La zone U, référencée au plan par l'indice U, avec :
  - Un secteur U, pour le tissu urbain de type pavillonnaire
  - Un secteur Ua, pour le tissu urbain caractéristique du village rue
  - Un secteur Uz, pour le tissu urbain ancien en zone humide
  - Un secteur Uzh, pour le tissu urbain de type pavillonnaire en zone humide
- La zone UX, référencée au plan par l'indice UX, pour le tissu d'activités industrielles ou tertiaires

Les zones agricoles, naturelles ou non équipées, où s'appliquent les dispositions du titre III, sont :

- La zone A, référencée au plan par l'indice A, avec :
  - Un secteur A, de protection des zones agricoles
  - Un secteur Azh, de protection des zones identifiées comme humides
  - Un secteur Aco, de protection aux abords des espaces boisés et de la Théroouanne
- La zone N, référencée au plan par l'indice N, avec :
  - Un secteur N pour protéger les zones naturelles sans spécificité
  - Un secteur Nzh pour toutes les zones N à proximité de la Théroouanne
  - Un secteur Ne, avec les équipements de loisirs

**Pour rappel, l'ensemble des zones du PLU sont concernées par les orientations d'aménagement et de programmation thématiques du PLU (pièce n°5 du PLU). Les orientations et prescriptions y figurant sont opposables aux autorisations d'urbanisme à délivrer, selon un rapport de compatibilité.**

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et 16 articles :

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 - Emprise au sol.

Article 10 - Hauteur maximum des constructions.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

### **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS, PERFORMANCE ÉNERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol.

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

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

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- La nature du sol,
- La configuration des parcelles ou,
- Le caractère des constructions avoisinantes.



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 cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **ARTICLE 5 – PERMIS DE DÉMOLIR**

En application de l'article L421-3, les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'État ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir. La commune a délibéré en ce sens le 02 juillet 2007.

### **ARTICLE 6 – CLÔTURES SOUMISES À DÉCLARATION**

En application de l'article R421-12, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable située dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23. La commune a délibéré le 3 décembre 2007 en ce sens pour l'ensemble de la commune.

### **ARTICLE 7 – RAVALEMENT SOUMIS À DEMANDE DE TRAVAUX**

En application de l'article R\*421-17-1, les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante située dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil municipal a décidé de soumettre, par délibération motivée, les travaux de ravalement à autorisation. La commune a délibéré le 13 janvier 2017 en ce sens pour l'ensemble de la commune.