

## Dispositions générales

### **Dispositions réglementaires applicables en toutes zones, sauf disposition contraire figurant dans le règlement de la zone**

**Article 1 : Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection des lisières de bois et forêts,**

- En dehors des sites urbains constitués (trait plein) : toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière. Les droits à construire issus de l'application du présent règlement ne peuvent être utilisés que sous la forme d'extension des constructions existantes, cette extension pouvant être réalisée en une ou plusieurs fois.
- Dans les sites urbains constitués (trait tireté) : toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 15 mètres d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière. Dans cette bande de 15 mètres, les droits à construire issus de l'application du présent règlement ne peuvent être utilisés que sous la forme d'extension des constructions existantes, cette extension pouvant être réalisée en une ou plusieurs fois.

Il est par ailleurs précisé que la limite graphique figurant sur le plan est indicative, la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif telle qu'elle est constatée sur le terrain au moment de l'instruction du permis de construire ou du permis d'aménager.

### **Article 2 : Marges de retrait**

Les marges de retrait fixées aux articles 6, 7 et 8 du présent règlement peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée à ces articles, l'extension ou la surélévation de cette construction est autorisée, dans le prolongement du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble, et sans que cela ne vienne empiéter d'avantage dans la marge de retrait.

Dans la *marge de retrait imposée par les articles 6 et 7 du présent règlement* sont autorisés :

- les escaliers, perrons et marquises.
- les constructions annexes, locaux techniques...

## Rappels

### Clôtures

En application de la délibération du Conseil Municipal du 18 octobre 2007 l'édification des *clôtures* est soumise à déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire).

Les clôtures en limite de zones naturelles, boisées ou non, ou de zones agricoles devront être conçues de manière à ne pas faire obstacle au passage des espèces animales intéressantes sur le plan de la biodiversité : gibier...

### Démolitions

Le permis de démolir ayant été institué en application de la délibération du 18 octobre 2007 les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage, au vu du contexte dans lequel elle est située.

### Voies bruyantes

Dans les bandes comprises entre 10 m et 300 m par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par les arrêtés préfectoraux du 9 janvier 1995, du 30 mai 1996 et du 10 octobre 2000. Les voies et secteurs concernés sont mentionnés dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier.

## Rappels de quelques dispositions du Code de l'urbanisme ou de règles issues de la jurisprudence

### Espaces boisés classés

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

### Limite de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares

En application du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est interdite en dehors des sites urbains constitués. Un site urbain constitué est un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées.

La limite de la lisière est reportée sur les documents graphiques du PLU.

### Espaces paysagers et bâtis à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

Le document graphique repère des espaces paysagers à protéger et mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Le document graphique repère des constructions et des murs à protéger et mettre en valeur au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme au regard de leurs caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions et éléments doivent être préservés.

Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Par ailleurs, les aménagements et constructions situées à proximité et notamment ceux en covisibilité directe ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés.

#### **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. (Article L 123-1 du Code de l'urbanisme).

#### **Constructions existantes non conformes aux règles du PLU**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet de ne pas aggraver la non-conformité avec les règles applicables. Les travaux envisagées doivent avoir pour effet d'améliorer la conformité de cette construction avec lesdites règles ou doivent être sans effet à leur égard.

#### **Parcelles ou unités foncières situées dans plusieurs zones du PLU**

Lorsqu'une parcelle ou une unité foncière est située dans plusieurs zones du PLU, selon une jurisprudence constante, sont appliquées à chaque fraction de l'unité foncière, les règles du PLU correspondantes à la zone dans laquelle cette fraction est située

#### **Périmètre de protection de captage d'eaux potables**

Dans les zones impactées par les périmètres de protection immédiate, rapprochées et éloignées mentionnées dans l'arrêté de DUP de février 2008 les constructions devront respecter les prescriptions des périmètres mentionnés dans la DUP.