

INTRODUCTION : DÉFINITIONS RAPPELS

Les dispositions mentionnées ci-dessous sont des rappels de réglementations applicables dans toutes les zones, soit du fait du code de l'Urbanisme, soit du fait de décisions prises par délibération du Conseil Municipal.

1. Marges de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares

En application du schéma directeur de la région Ile de France. Une bande de protection d'une largeur de 50 mètres est institué en lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares, en dehors des zones urbaines constituées. Cette marge a été reportée sur le plan de zonage sur l'ensemble des zones qui ont été considérés comme ne faisant pas partie d'un site urbain constitué. Toute construction sous toutes formes y est interdite.

2. Isolation phonique le long des voies bruyantes

Dans les bandes comprises entre 10 mètres et 300 mètres par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000. Les voies et secteurs concernés sont mentionnés dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier.

- dans les bandes de 30 mètres situées de part et d'autre de la voie ferrée classée axe bruyant de 4° catégorie, des prescriptions d'isolement acoustique, pourront être imposées lors de la demande de permis de construire.

- dans les bandes de 100 mètres ou de 30 mètres situées de part et d'autre de la RD 98 classée, selon les tronçons concernés, voie bruyante de 3° ou de 4° catégorie, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors de la demande de permis de construire.

3. Les démolitions : permis de démolir

Le permis de démolir ayant été institué par délibération en date du 22 octobre 2007 en application de l'article R*421-27 du code de l'Urbanisme, 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, en tenant compte du contexte dans lequel elle est située.

4. Les clôtures

En application de la délibération du Conseil Municipal du 22 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).

5. La coupe et l'abattage d'arbres

Conformément à l'article L113-2 du code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4 du code de l'Urbanisme.

Dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping

En vertu des articles R111-33, R111-34 et R111-48 du code de l'Urbanisme, sur l'ensemble des zones, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet et l'installation des caravanes qu'elle qu'en soit la durée sont interdites.

6. Dispositions particulières concernant les piscines et les dispositifs techniques permanents posés sur les constructions ou sur les espaces libres tels qu'antennes, paraboles, climatiseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, éoliennes. Rappel du champ d'application des permis de construire et déclarations préalables à compter du 1er mars 2012

Selon leur nature et leur taille, ils sont soumis à un régime d'autorisation qui peut être différent :

- S'ils font partie intégrante d'un projet de construction ou d'extension, ils sont inclus dans ce projet ainsi que dans l'autorisation qui fait l'objet de la construction ou de l'extension : permis de construire ou déclaration préalable.

- S'il s'agit d'un dispositif isolé :
 - Sont dispensées de toute formalité (hors site classé)
 - ✓ Les constructions qui font moins de 12 mètres de haut et ne créent pas de surface de plancher ou créent une surface de plancher inférieure ou égale à 5 m².
 - ✓ Les piscines dont le bassin est inférieur ou égal à 10 m².

 - Sont soumis à déclaration préalable :
 - ✓ Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant : cela inclut la plupart des projets ayant pour objet de poser des panneaux solaires, un climatiseur, des paraboles.
 - ✓ Les constructions qui font plus de 12 mètres de haut et ne créent pas de surface de plancher ou créent une surface de plancher supérieure à 5m² et inférieure à 20 m².
 - ✓ Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m² et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre.

Dans tous les cas, y compris lorsqu'ils ne sont soumis à aucune formalité, ces travaux doivent respecter les règles d'urbanisme en vigueur (les règles du PLU).

7. Modalités de réalisation des places de stationnement

En application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application des articles L151-34 à L151-36 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du Code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du Code de la construction et de l'habitation.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

8. Adaptations mineures

En application de l'article L152-3 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.

9. Règle de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) des façades est calculée de la manière suivante :

- pour les constructions ayant une longueur de façade supérieure à 12 mètres, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de largeur : la hauteur est prise au milieu de chaque section.
- pour les constructions ayant une longueur de façade inférieure ou égale à 12 mètres : la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

10. Travaux sur les constructions existantes qui ne sont pas conformes au règlement du PLU

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 ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

11. Reconstruction en cas de sinistre

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, 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 le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.