

Sommaire

<i>Dispositions générales</i>	2
Article 1 : Champs d'application territoriale du PLU	2
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol	2
Article 3 : Division du territoire en zones	2
Article 4 : Adaptations mineures	4
Article 5 : Dispositions diverses	4
<i>Dispositions applicables aux zones UA</i>	5
<i>Dispositions applicables aux zones UB</i>	12
<i>Dispositions applicables aux zones UC</i>	19
<i>Dispositions applicables aux zones UX</i>	23
<i>Dispositions applicables aux zones A</i>	27
<i>Dispositions applicables aux zones N</i>	34

Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L123-1, R123-4 et R123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champs d'application territoriale du PLU

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Saint-Rémy-de-la-Vanne.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à certaines dispositions issues du règlement national d'urbanisme visé aux articles R111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législation spécifique concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément à l'article R126-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol font l'objet d'une annexe au présent dossier.

La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article L111-3 du Code Rural doit être prise en considération.

Demeurent applicables toutes les prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur.

Article 3 : Division du territoire en zones

Article R123-5 : Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- Les zones UA sont destinées à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitat ancien.
- Les zones UB sont destinées à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitat récent.
- Les zones UC sont destinées à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation d'intérêt général et d'équipements collectifs.
- La zone UCh est destinée à accueillir les occupations et utilisations du sol communales à vocation d'habitat.
- Les zones UX sont destinées à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation d'activités économiques.

Article R123-7 : Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

-les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
-les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

- Les zones A sont destinées aux occupations et utilisations du sol à vocation agricole.
- Les zones Aa correspondent à des zones A non constructibles.
- Les zones Ah correspondent à des zones à constructibilité limitée.

Article R123-8 : Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

-soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
-soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
-soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

-les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
-les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

- Les zones N sont des zones à protéger en raison de l'intérêt paysager, environnemental, des risques naturels ou des nuisances qui les caractérisent.
- Les zones Nh correspondent à des zones à constructibilité limitée.
- La zone Nt est destinée aux activités touristiques.

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître :

- a) les espaces boisés classés définis à l'article L 130-1 ;
- b) les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- c) les éléments identifiés au titre de la loi paysage (art 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme) ;
- d) la zone inondable du Grand Morin (voir PPRI) ;
- e) les bandes inconstructibles de protection des lisières (SRDIF).

Article 4 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce plan 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. Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

Article 5 : Dispositions diverses

En application de l'article L531-14 et R531-18 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles d'Île-de-France.

L'article R523-1 du Code du Patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R523-8 du même Code, « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrage ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R523-7, peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

Par ailleurs, il est nécessaire de consulter systématiquement SNCF pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire. Cette demande de consultation est fondée, d'une part sur l'article R111-2 du Code de l'urbanisme qui prohibe la réalisation de constructions qui peuvent causer un danger pour la sécurité publique, ou être elles-mêmes soumises à un danger, et d'autre part, sur l'article L2231-5 du Code des transports qui prévoit une servitude interdisant la construction de bâtiments à moins de deux mètres de la limite légale du chemin de fer.