

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de Courtomer



### Dossier de modification simplifiée n°3 **APPROUVE**

*PLU approuvé par DCM en date du 9/05/2017 et modifié le 28 septembre 2017*

**Vu pour être annexé à la délibération**

Le :

Le Maire :

# Table des matières

Avant-propos .....	3
Dispositions générales .....	4
Article 1 : champs d'application territoriale du PLU .....	4
Article 2 : portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol .....	4
Article 3 : division du territoire en zones .....	5
Article 4 : adaptations mineures.....	7
Dispositions applicables à la zone Ua.....	8
Dispositions applicables à la zone Ub .....	19
Dispositions applicables à la zone Up .....	30
Dispositions applicables à la zone Ux.....	37
Dispositions applicables à la zone A.....	46
Dispositions applicables à la zone N .....	55

## Avant-propos

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan d'Occupation des Sols (POS). Celle-ci a depuis été complétée par :

- ⇒ la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat ;
- ⇒ la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) ;
- ⇒ la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 1 et 2) ;
- ⇒ la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) ;
- ⇒ la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;
- ⇒ la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) ;
- ⇒ la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;
- ⇒ la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- ⇒ l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ;
- ⇒ le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

*Article L151-8 du Code de l'urbanisme*

*Créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015*

*Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3.*

## Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 et R\*123-1 ancien et suivant du Code de l'urbanisme.

### Article 1 : champs d'application territoriale du PLU

Le présent règlement s'applique au territoire de **la commune de Courtomer**.

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

- 1- Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à certaines dispositions issues du règlement national d'urbanisme visé aux articles L111-1 et suivant et R111-1 et suivant du Code de l'urbanisme.
- 2- 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 L151-43 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol font l'objet d'une annexe au présent dossier.
- 3- **La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article L111-3 du Code rural et de la pêche maritime doit être prise en considération.**
- 4- **Demeurent applicables toutes les prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur.**
- 5- 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'Ile-de-France, service régional de l'archéologie - 47, rue Le Peletier - 75009 Paris.

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 ».

- 6- En application de l'article L215-18 du Code de l'environnement, pendant la durée des travaux visés aux articles L215-15 et L215-16 du même code, les propriétaires riverains d'un cours d'eau sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres.
- Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.
- La servitude instituée au premier alinéa s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants.
- 7- En application de l'article R\*123-10-1 ancien du Code de l'urbanisme, dans le cas :
- d'un lotissement ;
  - de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance ;
- les règles édictées par le présent règlement sont appréciées à l'ensemble du terrain loti ou à diviser et non lot par lot.**
- 8- Toute intervention sur les éléments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie (article R\*421-23 h) du Code de l'urbanisme).
- 9- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (article R\*421-28 e) du Code de l'urbanisme).

### Article 3 : division du territoire en zones

---

**Article R\*123-5 ancien du Code de l'urbanisme** : 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.

Quatre zones U sont identifiées :

- ⇒ La zone Ua, vouée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat et aux services publics ou d'intérêt collectif dans le centre ancien de la commune.
- ⇒ Les zones Ub, vouées à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat et aux services publics ou d'intérêt collectif dans le reste de la zone urbaine du bourg de la commune.
- ⇒ Les zones Up, vouées à accueillir les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ⇒ La zone Ux, vouée à accueillir les constructions et installations destinées aux activités économiques et aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Article R\*123-7 ancien du Code de l'urbanisme** : 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.

Deux zones et secteurs A sont identifiés :

- ⇒ La zone A, vouée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, celles destinées aux services publics ou d'intérêt collectif et aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants.
- ⇒ Les secteurs Azh (zone humide) à protéger ou seules les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif et les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants sont autorisées

**Article R\*123-8 ancien du Code de l'urbanisme** : les zones naturelles 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.

Une zone N est identifiée :

- ⇒ Les zones N à protéger en raison de la qualité des espaces naturels et de leur intérêt notamment du point de vue écologique et uniquement destinées à accueillir les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif et aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants.

**Le règlement comprend également :**

- ⇒ des espaces boisés classés (EBC) en application de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme ;
- ⇒ des bâtiments désignés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme pour un changement de destination ;

- ⇒ des éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ;
- ⇒ des éléments et des secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ;
- ⇒ des emplacements réservés en application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme ;
- ⇒ l'identification des zones inondables du plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de l'Yerres en application de l'article R\*123-11 b) ancien du Code de l'urbanisme ;
- ⇒ l'identification des zones humides prioritaires du SyAGE en application de l'article R\*123-11 i) ancien du Code de l'urbanisme.

#### Article 4 : adaptations mineures

---

Les règles et servitudes définies par ce plan :

- ⇒ peuvent faire l'objet d'adaptation mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- ⇒ ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation (article L152-3 du Code de l'urbanisme).