

Préambule

Le présent règlement et les documents graphiques (plan de zonage, servitudes d'utilité publique) constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et sont de ce fait indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols ou pour la création de lotissements.

Ils sont accompagnés d'un rapport de présentation, d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), et d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues aux articles du Code de l'Urbanisme.

➤ **Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **Noisy-le-Roi**.

➤ **Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relevant de l'occupation des sols**

Demeurent applicables les dispositions suivantes et actuelles du Code de l'Urbanisme :

- qui permettent de refuser le permis ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

Article R. 111-2

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il 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

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il 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 R111-5

« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »

Article R.111-21

« La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction. »

➤ qui permettent d'opposer le sursis à statuer :

- lorsque les demandes d'autorisation concernent des terrains compris dans une opération faisant l'objet d'une enquête préalable à une déclaration d'utilité publique et dans les contextes précisés dans l'article suivant.

Article L424-1

L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. »

Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

-les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le document graphique plan de servitudes, plan d'informations utiles et récapitulées dans les Annexes du PLU.
-sans préjudice des autorisations à recueillir, les prescriptions plus contraignantes susceptibles d'être imposées, au titre de législations particulières et notamment celle relative aux installations classées pour la protection de l'environnement :

- **La protection réglementaire des espaces en eaux** : (la carte des zones humides est présentée dans l'additif au rapport de présentation du PLU). En règle générale, il est recommandé d'instaurer des périmètres de sécurité :
- une bordure de 5 mètres de largeur, en tout point de la bande, le long des cours d'eau, enherbée pour filtrer les eaux polluées ;
- une bande de 5 mètres de largeur, entourant les plans d'eau et mares, enherbée ou boisée non fertilisée, pour limiter le ruissellement ;
- une bande inconstructible de 6 mètres de largeur, bordant les rus pour préserver le champ d'expansion des crues, permettre leur re-naturation ou pour faciliter les travaux d'entretien.

Dans ces périmètres qui ne sont pas protégés au titre des espaces boisés classés (EBC), il est autorisé seulement les travaux d'entretien et de restauration.

Dans ces périmètres sont interdits : les affouillements et les exhaussements de sol ; les remblaiements ; les clôtures avec soubassements.

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

· les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisations des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental.

➤ Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles et forestières.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont repérées au plan de zonage par l'indice **U**.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont repérées au plan de zonage par l'indice **AU**.

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont repérées par l'indice **N**.

Les zones Agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont repérées par l'indice **A**.

Des orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions réglementaires sur certains secteurs de la ville, avec lesquelles les autorisations de construire et d'usage du sol doivent être compatibles.