

SP PARCELLES
20.10.21

Ville de
SAINT GRATIEN



MODIFICATION N°6

DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. REGLEMENT

Plan local d'Urbanisme approuvé le 28 mars 2013
Modification simplifiée N°1 le 12 février 2015
Modification simplifiée N°2 le 17 décembre 2015
Modification simplifiée N°3 le 30 juin 2016
Modification N°4 du 29 septembre 2016
Modification N°5 du 21 février 2019

Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil Municipal
en date du 30 septembre 2021 approuvant la modification n°6
du Plan Local d'Urbanisme

SAINT-GERMAY 43

19-01-05

SOMMAIRE

TITRE 0 : LES DISPOSITIONS GENERALES.....	Page 3
Article 1 – Champs d’application territorial du Plan	Page 4
Article 2 – Portée respective du règlement à l’égard d’autres législations relatives à l’occupation des sols	Page 4
Article 3 – Division du territoire en zones	Page 5
Article 4 – Adaptations mineures	Page 6
Article 5 – Champs d’application des règles	Page 7
Article 6 – Rappels	Page 7
Article 7 –Protection du patrimoine archéologique	Page 7
TITRE 1 : LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	Page 8
1 – Dispositions applicables à la zone UA	Page 9
2 – Dispositions applicables à la zone UB	Page 26
3– Dispositions applicables à la zone UBZ	Page 40
4 – Dispositions applicables à la zone UG	Page 48
5 – Dispositions applicables à la zone UI	Page 67
6 – Dispositions applicables à la zone UL	Page 79
7 – Dispositions applicables à la zone UPM1	Page 91
8 – Dispositions applicables à la zone UPM2	Page 104
9 – Dispositions applicables à la zone UPM3	Page 113
10– Dispositions applicables à la zone UPM4	Page 123
11–Disposition applicables à la zone UPM5	page 134
TITRE 2 : LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	Page 145
– Dispositions applicables à la zone N	Page 146
ANNEXES.....	Page 154
1 – Annexe 1 : Définitions	Page 156
2 – Annexe 2 : Normes de stationnement	Page 172
3 – Annexe 3 : Collecte des déchets et des encombrants	Page 175
4 – Annexe 4 : Largeur de façade de construction	Page 177
5 – Annexe 5 : Recommandations relatives à la pose d’antennes paraboliques	Page 178
6 – Annexe 6 : Recommandations relatives aux exhaussements	Page 179
7 – Annexe 7 : Emplacements Réservés	Page 180
8 – Annexe 8 : Sites archéologiques	Page 181
9 –Annexe 9 : Liste des éléments du patrimoine paysager à protéger	Page 182

SP PARCELLES

20.10.21

10 - Annexe 10 : Retrait gonflement des sols argileux

Page 184

11 - Annexe 11 : Eléments du patrimoine repérés au document graphique au titre de l'article L.151-19° du Code de l'urbanisme

(fascicule séparé)

12- Annexe 12 : liste des plantes exotiques envahissantes

Page 187

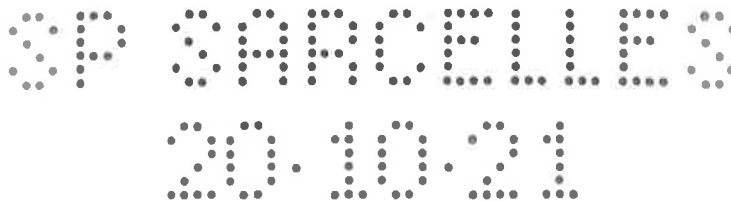
13- Annexe 13 : liste des arbres et arbustes endogènes

Page 191

23130992 40
15.01.03

TITRE 0

Les dispositions générales



Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.101-1, L.101-2, L.101-3 et R 123.9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champs d'application territorial

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toute personne de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT GRATIEN

Article 2 : Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation du sol

Sont et demeurent applicables au territoire couvert par le PLU :

1) Les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

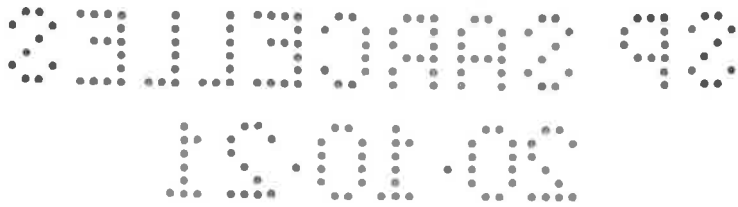
R 111-2	Salubrité et Sécurité Publique
R 111-4	Conservation et mise en valeur du site avec vestiges archéologiques
R 111-15	Respect des préoccupations d'environnement
R 111 -21	Aspect des constructions

2) Les Servitudes d'Utilité Publique instituent une limitation administrative au droit de propriété. La liste des Servitudes d'Utilité Publique est définie dans les annexes du PLU.

3) Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant:

- les Emplacements Réservés (L.151-41, R151-38). Ces emplacements figurent en annexe du présent règlement. Ils sont délimités par le plan de zonage. Le destinataire des Emplacements Réservés ainsi que la collectivité et organisme publics bénéficiaires sont également précisés en annexe du document graphique.
- les périmètres à l'intérieur desquels est appliqué le Droit de Préemption Urbain (L 211-1 du Code de l'Urbanisme).

4) Un lexique de définition de certains termes employés est annexé au présent règlement.



Article 3 : Division du Territoire en zones

Le Plan Local d'Urbanisme :

- divise le territoire intéressé en zones urbaines (U), et naturelles (N), dont les délimitations sont reportées au document graphique ;
- fait en outre apparaître au document graphique :
 - Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, classés en application de l'article-L.1131 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
 - Les Emplacements Réservés pour la réalisation des équipements et ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-41, R.151-38 du Code de l'urbanisme ;
 - Les Espaces Verts à Protéger au titre L.151-23 du Code de l'Urbanisme. La liste de ces éléments figure en annexe du présent règlement et sont représentés au document graphique.
Dans ces espaces protégés, toute construction est interdite à l'exception des locaux annexes, abris de jardins, accès piéton.
Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément identifié, en application de l'article L.151-23 et L.151-19 devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R 421-23.

3.1.- Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ».

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre I du présent règlement.

Il s'agit :

- de la zone UA
- de la zone UB
- de la zone UBZ
- de la zone UG
- de la zone UI
- de la zone UL
- de la zone UPM1
- de la zone UPM2
- de la zone UPM3
- de la zone UPM4
- de la zone UPM5

3.2.- Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par la lettre « N ».

SP PARCELLES

20.10.21

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre III du présent règlement.

La délimitation des zones est fixée par le document cartographique.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en 4 sections et 16 articles :

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Article 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Article

9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

SECTION III. POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

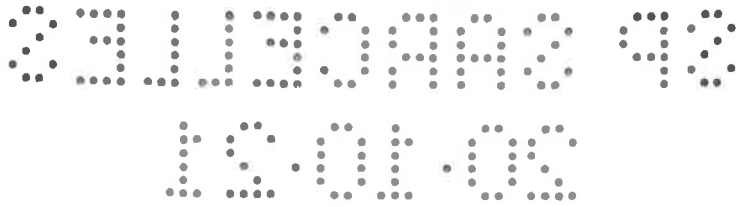
SECTION IV. AUTRES DISPOSITIONS

Article 15 : Performance énergétiques et environnementales

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article 4 : Adaptations mineures

Les règles définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures motivées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.152-3 du Code de l'Urbanisme).



Article 5 : Champs d'application des règles

Les règles relatives aux marges de recul ne sont pas opposables aux ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements publics et à la collecte des déchets.

Article 6 : Rappels

6.1.- L'édification des clôtures soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

6.2.- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.421-12 et R.4219 du Code de l'Urbanisme.

6.3.- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.421-3 et R.421-27 et 28 du Code de l'Urbanisme.

6.4.- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L 311-1 et L 312-1 du Code Forestier.

6.5.- Les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

6.6.- Les entrées charretières sont soumises à autorisation de voirie.

6.7.- La reconstruction en cas de sinistre est autorisée soit à l'identique, soit différemment si l'ensemble des règles du PLU sont respectées.

6.8.- Par Délibération du Conseil Municipal en date de 25 juin 2015, il est instauré l'obligation d'une déclaration préalable pour les divisions volontaires non soumises à Permis d'Aménager à l'intérieur des zones UG, UA et du secteur UAa (cf. plan en annexe du PLU).

Article 7 : Protection du patrimoine archéologique

Sur l'ensemble du territoire communal s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L 531-14 du code du patrimoine) à savoir déclarer la découverte en mairie et au service régional de l'archéologie.