

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Marles-en-Brie.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21, rappelés ci-dessous.

Article R 111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-3-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privés dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, 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 si les accès présentent un risque pour les usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet 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.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R 111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111.15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme, telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles, approuvés avant le 1er octobre 1983 ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

Article R 111.21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à

modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2) Aux termes de l'article L 111.10 du Code de l'Urbanisme, "Lorsque les travaux des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111.8 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. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation".

3) S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément au 3^e alinéa de l'article L126.1 du Code de l'Urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence et conformément à l'article R 126.1 du Code de l'Urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus font l'objet d'une annexe au présent dossier.

4) Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, ...

5) Les règles spécifiques des lotissements approuvées depuis moins de dix ans, en application de l'article 8 de la loi n° 86.13 du 6 janvier 1986, modifié par la loi n° 88.13 du 5 janvier 1988, restent applicables.

6) Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant ;

- les Espaces Naturels Sensibles des Départements
- le Droit de Préemption Urbain
- les secteurs faisant l'objet d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble
- les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique
- les Projets d'Intérêt Général.

7) Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

8) Protection du patrimoine archéologique :

Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis par le présent document, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002

RAPPELS :

- L'édification des clôtures, autres qu'à usage agricole, est soumise à déclaration
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, à l'exception des coupes entrant dans le cadre de l'autorisation de coupes par catégories définies par l'arrêté préfectoral du 3 novembre 1978.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- Le stationnement de plus de 3 mois consécutifs ou non par an de caravanes isolées est soumis à autorisation.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est partagé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Elles sont regroupées au titre II du présent règlement et comprennent :

- la zone UA composée d'un secteur UAa
- la zone UB composée d'un secteur UBm
- la zone UC
- la zone UM
- la zone US

Les zones à urbaniser (zones à caractère naturel destinées à être urbanisées) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « AU ».

Elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent :

La zone 1AU, dispose à sa périphérie immédiate de voies publiques et de réseaux de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone.

La zone 2AU. Elle dispose à sa périphérie immédiate de voies publiques et de réseaux de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure de modification ou de révision du PLU.

La zone agricole est dite "zone A". Elle fait l'objet du titre IV du présent règlement.

Les zones naturelles sont dites "zones N". Elles font l'objet du titre V du présent règlement.

Un indice spécifique "s" a été défini, il correspond aux périmètres de protection des points de captage d'eau potable.

ARTICLE 4 - VOCATION DES ZONES

- **ZONE UA** : zone de centre ancien (à dominante d'habitation, de commerces, de services). Elle comporte 1 secteur UAa
- **ZONE UB** : zone à vocation principale d'habitat, elle comporte un secteur UBm à vocation mixte où sont implantées des constructions à usage d'habitation et des activités consommatrices d'espace.
- **ZONE UC** : zone correspondant à la Cité Aumaître
- **ZONE UM** : zone comprenant des activités isolées le long de la RD 436. Afin de protéger le point de captage d'eau potable qui alimente la commune de Fontenay-Trésigny et la Cité Aumaître, un secteur UM indicé "s" a été défini.
- **ZONE US** : zone d'implantation de l'Institut Médico-Educatif Départemental (IMED)
- **ZONE 1AU** : zone destinée aux extensions résidentielles mixtes à court terme. Elle comporte un secteur 1AUa situé à l'entrée de la commune le long de la Rue de la Croix Saint Pierre.
- **ZONE 2 AU** : zone d'urbanisation à long terme.
- **ZONE A** : elle réserve les espaces agricoles aux activités agricoles. Elle comprend 1 secteur Ap. Afin de protéger le point de captage d'eau potable qui alimente la commune de Fontenay-Trésigny et la Cité Aumaître ainsi que le point de captage d'eau potable de la Houssaye-en-Brie qui alimente en eau potable Marles-en-Brie, des secteurs A indicés "s" ont été définis.
- **ZONE N** : elle protège les espaces naturels. Elle comprend 4 secteurs Ne, Nh, Nj, Njp. Afin de protéger le point de captage d'eau potable de la Houssaye-en-Brie qui alimente en eau potable Marles-en-Brie, un secteur N indicé "s" a été défini.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies au P.L.U. 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.

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 les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 6 – OUVRAGES TECHNIQUES

Les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques déclarés d'utilité publique destinés au transport d'énergie électrique.

ARTICLE 7 – LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des trames gris clair dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau figurant sur le document de zonage

Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan d'occupation des sols dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 8 – LES ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame avec des bandes en gris sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du code forestier.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

ARTICLE 9 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

En vertu de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre 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.

ARTICLE 10 – ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Des orientations d'aménagement complètent le présent règlement.