

Modification simplifiée n° 3

DOCUMENT ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU 26/04/2024

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de la commune de Maurecourt.

Concernant les opérations de divisions réalisées sous forme d'une autorisation d'urbanisme, il est précisé que toutes dispositions du PLU s'appliquent à chacun des lots concernés.

Article 2 – PORTÉE DU REGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

A- Sont et demeurent applicables sur le territoire communal (voir Annexes du règlement)

- Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :

L 111.9 et L 421.4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique
L 111.10 relatif aux périmètres de travaux publics
L 421.5 relatif à la réalisation de réseaux
L 111.1.4 relatif aux routes à grande circulation.

- les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dispositions des articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21.

- Les servitudes d'Utilité Publique annexées au Plan Local d'Urbanisme

- Les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatifs :

- Aux périmètres sensibles
- Au droit de préemption urbain
- Aux zones d'aménagement différé
- Aux zones d'aménagement concerté

- les lotissements déjà approuvés

Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement.
En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique.

B- Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux plans locaux d'urbanisme.

En particulier :

- L'édification de clôtures est soumise aux dispositions des articles L441.1 à 3 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le cadre des dispositions du Titre III, du Livre IV du Code de l'Urbanisme.

- Toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire (art 14 de la loi du 27/09/1941).
- Il ne pourra être exigée plus d'1 place de stationnement par logement, en cas de logements aidés financés par l'Etat (Loi de lutte contre les exclusions – 29 Juillet 1998).
- Aux abords des voies classées à grande circulation, une marge de 75 m ou de 100 m de part et d'autre de l'axe de ladite voie est rendue inconstructible si des mesures spéciales répondant aux critères de l'intégration urbaine, architecturale ou paysagère, de la sécurité et de la lutte contre les nuisances ne sont pas intégrées dans le PLU (Loi BARNIER reprise à l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme).
Sur Maurecourt, aucune voie n'est concernée.

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE

- **les zones urbaines** qui sont repérés sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Dans ces zones les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les constructions à implanter.

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

Dont les règles applicables figurent au titre II du présent règlement.

- **Les zones à urbaniser**, repérées par le sigle « AU » sur les documents graphiques. Ce sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Dont les règles applicables figurent au titre III du présent règlement.

ET

- **les zones agricoles**, repérées par le sigle « A » sur les documents graphiques. Elles concernent les secteurs équipés ou non, à protéger en fonction de leur potentiel agronomique, biologique ou économique pour ce qui concerne les terres agricoles et où toutes constructions nouvelles est interdite.
Un secteur A* identifie les parties construites (ferme de Bellefontaine) dans lesquelles seuls seront autorisés l'aménagement, la reconversion ou l'extension limitée de l'existant, ainsi qu'un secteur A** sur le plateau pour lequel seront autorisés les constructions dans le respect des règles du présent document.
- **les zones naturelles et forestières** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Sont inclus dans les zones naturelles les secteurs équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, soit de leur intérêt écologique ou historique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dont les règles applicables figurent au titre IV du présent règlement.

3.2. LE PLU RÉSERVE LES EMPLACEMENTS NÉCESSAIRES :

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les plans. Ils font l'objet des dispositions du titre V du présent règlement et sont énumérés en annexe du PLU.

3.3. LE PLU PROTÈGE CERTAINS ESPACES BOISÉS ET PLANTATIONS

Les terrains boisés classés et plantations à protéger sont repérés sur les documents graphiques.
Les dispositions applicables à ces espaces font l'objet des dispositions de l'article 13 du règlement et du titre V du présent règlement.

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par ce Plan local d'urbanisme 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 (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

ET

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 cet immeuble avec lesdites règles
- Qui sont sans effet à leur égard.

Article 5 - RECONSTRUCTIONS APRES SINISTRE

La superficie minimale exigée et le COS ne seront applicables aux bâtiments reconstruits après sinistre que dans la limite de la surface de plancher détruit.

Article 6 - DROITS A CONSTRUIRE SUR LES TERRAINS ISSUS DE DIVISION

Sur les terrains bâtis, ayant fait l'objet d'une division ou d'un détachement partiel depuis moins de 10 ans avant la date d'approbation du présent règlement, et dont les droits à construire résultant de l'application du présent COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne pourra être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

Article 7 - NUANCIER DE COULEURS

Le nuancier des couleurs à respecter sera à disposition des pétitionnaires pour la couleur des façades et la couleur des menuiseries.

Article 8 - BÂTIMENTS PUBLICS

Conformément à l'art. R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou collectifs.

Article 9 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Par délibération en date du 22 septembre 1989 (extrait joint en annexe), la commune a institué un droit de préemption urbain (DPU) portant sur les zones classées urbaines ou AU se trouvant en dehors de l'ancienne ZAD.

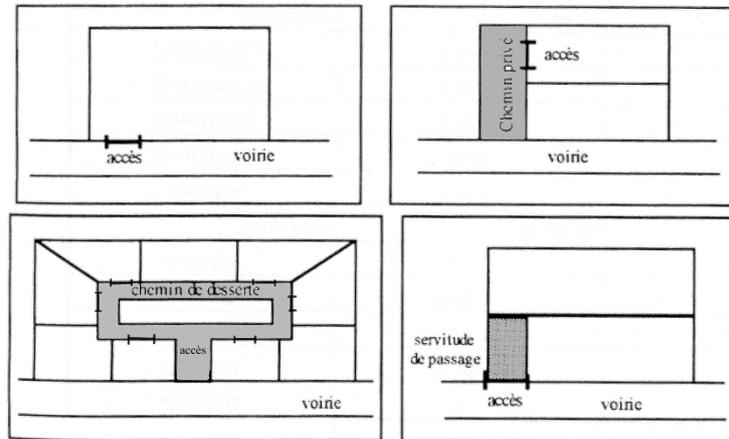
Article 10 - LES ARTICLES DU REGLEMENT

La nature, les conditions et les possibilités maximales d'occupation et d'utilisation des sols sont déclinées, pour chacune des zones délimitées aux documents graphiques, selon les 14 articles suivants :

- Article 1* *Occupations et utilisations du sol interdites*
- Article 2** *Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*
- Article 3** *Conditions de desserte et d'accès des terrains*
- Article 4** *Conditions de desserte par les réseaux*
- Article 5** *Superficie minimale 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 des constructions*
- Article 10** *Hauteur maximale des constructions*
- Article 11** *Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*
- Article 12** *Obligations en matière de stationnement*
- Article 13** *Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.*
- Article 14** *Coefficient d'Occupation du Sol*

Article 11 - LEXIQUE

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.



Alignement :

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

Axe de la voie :

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Baie :

Ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.)

Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Bâtiments d'activités :

Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

Bâtiment ou construction annexe :

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, qui peut être accolé ou non à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité (garage, abri de jardin, ...).

Bâtiment ou construction principale :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions. Cela peut être aussi le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Chien-assis :

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

Coefficient d'occupation du sol :

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de plancher hors œuvre pour chaque mètre carré de terrain.

Cour :

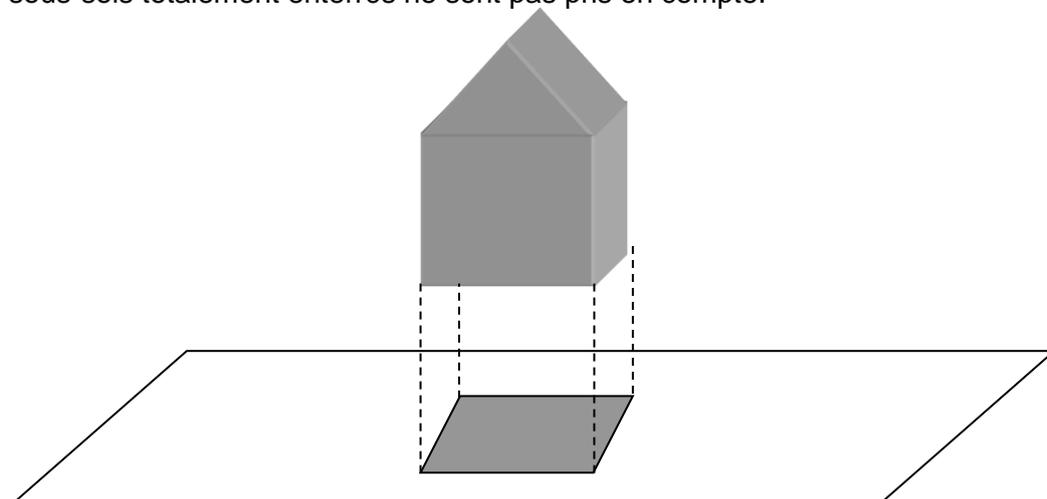
Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

Egout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :

C'est la projection au sol du volume de la construction selon le plan vertical. Les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.

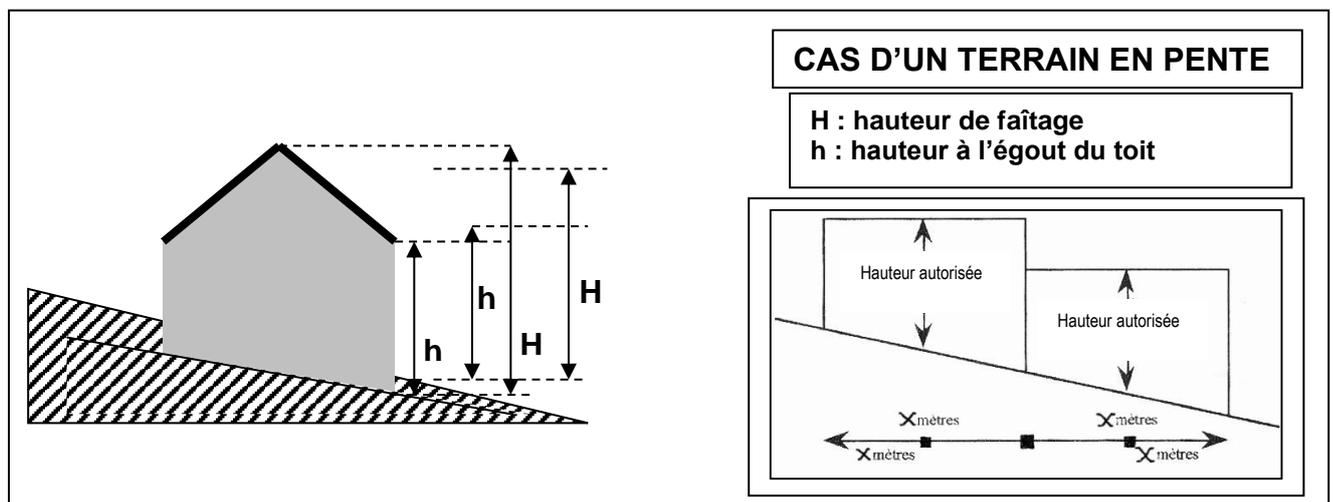
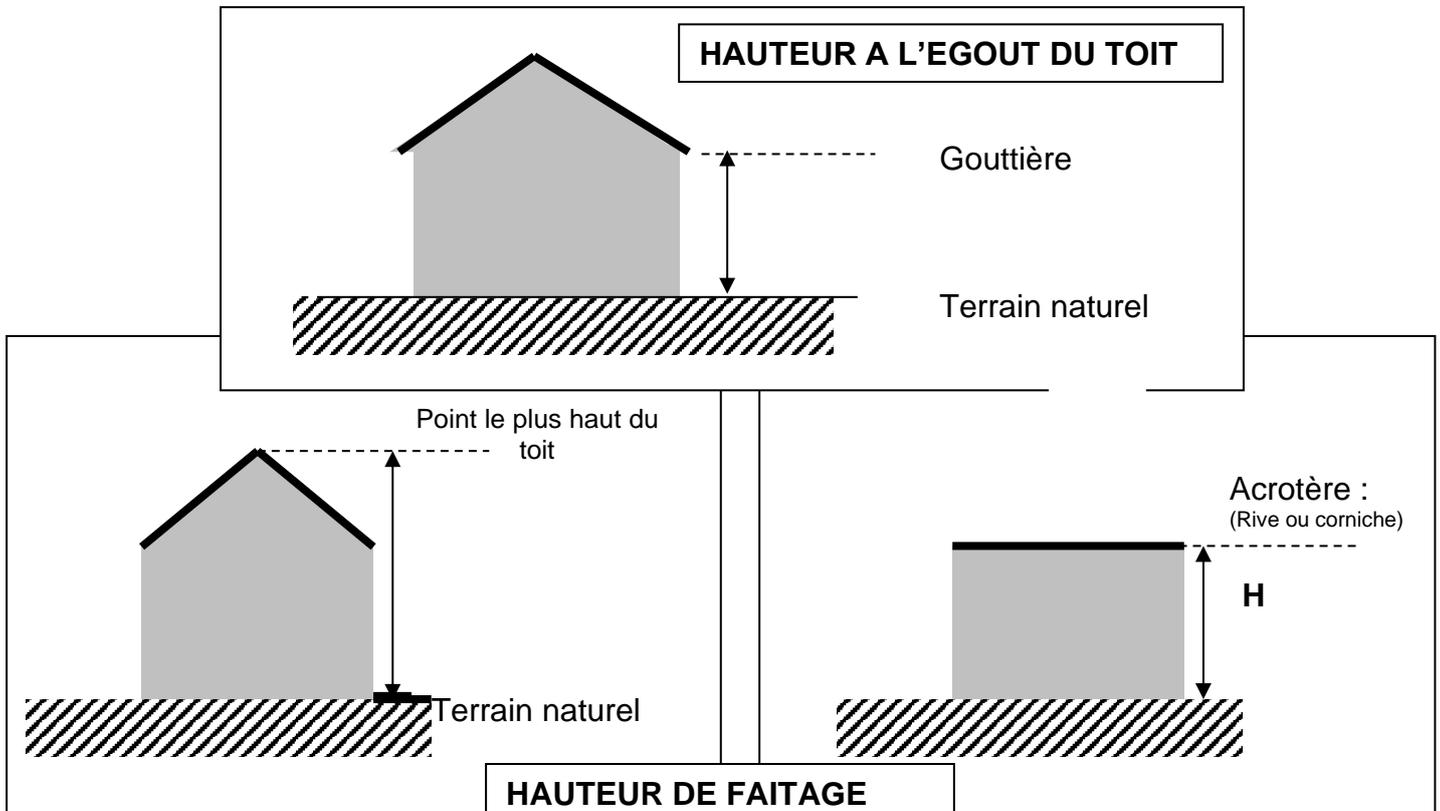


Faitage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (voir : hauteur de construction)

Hauteur de construction (art.10) :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faîtage (sommets d'ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).



Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Lucarne :

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

Mitoyenneté :

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

Modénature :

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Ouvertures créant des vues directes (au sens du présent règlement)

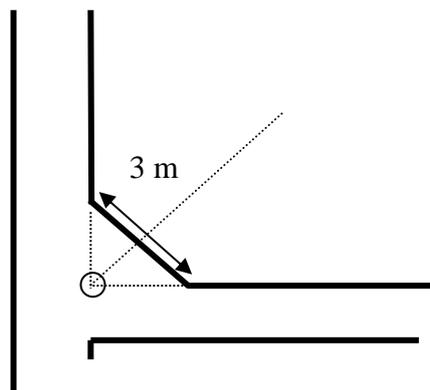
- les fenêtres
- les portes-fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les terrasses
- les lucarnes
- les châssis de toit.
- Les ouvertures en sous-sol

Les ouvertures ne créant pas de vues directes

- les ouvertures placées à plus de 1,80 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,20 m au rez-de-chaussée.
- Les portes d'entrée pleines
- Les châssis fixes et verre opaque
- Les pavés de verre
- Les terrasses situées à 0,60 m maximum au dessus du terrain naturel
- Les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissements ultérieurs. Une réduction de leurs dimensions est autorisée.

Pan coupé :

Le pan coupé est le mur perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé au point d'intersection de la rencontre de deux voies.

**Pan de toiture :**

Surface plane de toiture

Prospect :

C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

Rampe :

Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier. Partie haute d'un garde-corps dans un escalier.

Reconstruction après sinistre :

La reconstruction après sinistre **de moins de cinq ans** implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant.

Toutefois, le pétitionnaire ne peut s'affranchir du présent règlement. Ainsi, la reconstruction respectera les articles et nouvelles dispositions de la zone de référence du présent règlement.

Réhabilitation/rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Sous-sol :

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.

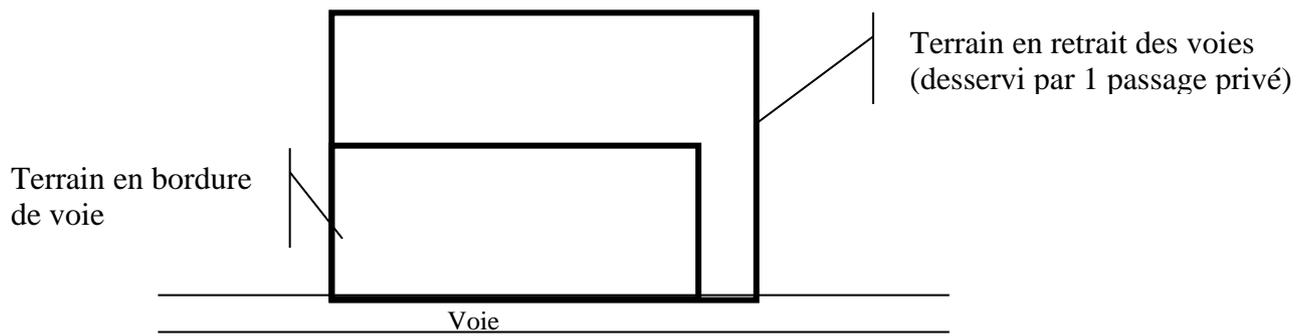
Surface habitable d'un logement :

Surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasement des portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) et Surface Hors Œuvre Nette (SHON) :

- La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.
- La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :
 - a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
 - b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
 - c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
 - d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
 - e) D'une surface égale à 5 p. 100 des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus.
- Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Terrains situés en bordure ou en retrait des voies :



Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voirie :

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs lorsqu'ils existent.