

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL  
GRAND PARIS GRAND EST

**Commune de  
Vaujours**

Plan Local d'Urbanisme

## **4. REGLEMENT**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de  
Territoire du 19 Décembre 2017 approuvant le PLU



## SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>4</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>9</b>
<b>CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....</b>	<b>10</b>
<b>CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.....</b>	<b>22</b>
<b>CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....</b>	<b>32</b>
<b>CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG .....</b>	<b>41</b>
<b>CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH .....</b>	<b>50</b>
<b>CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI.....</b>	<b>51</b>
<b>CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL .....</b>	<b>59</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES .....</b>	<b>65</b>
<b>CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....</b>	<b>66</b>
<b>CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....</b>	<b>73</b>
<b>ANNEXES AU REGLEMENT.....</b>	<b>78</b>

# **D**ISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L. 151-1, R 123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Vaujours.

## **ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

1/ Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme, les articles suivants de la partie législative et de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, dont la rédaction, ici reproduite est celle en vigueur lors de l'approbation du PLU :

- L. 424-1 et L. 102-13 permettant de surseoir à statuer sur toute la demande qui serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse une opération déclarée d'utilité publique ou des travaux pris en considération par une collectivité,

- L. 111-11 permettant de refuser les permis de construire lorsque le projet de construction n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics d'eau d'assainissement et d'électricité et que la collectivité n'est pas en mesure de préciser dans quel délai et par qui elle le sera.

- R 111-2, permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique,

- R111-4, permettant de refuser ou de soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,

- R 111-26, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire qui sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement,

- R 111- 27, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui 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/ S'ajoutent aux règles propres du PLU, 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 à l'article L. 152-7 du code de l'urbanisme « Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, 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 mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication. ».

En conséquence et conformément à l'article R 151.51 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.

3/ La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article L. 111-3 du code rural doit être prise en considération.

4/ Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

5/ Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant notamment :

- Les espaces Naturels Sensibles des Départements (ENS)
- Le droit de préemption urbain (DPU)
- Les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France,
- Les projets d'intérêt général...

### **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zone naturelle (N) et en zone agricole (A).

Les zones définies par le présent Plan Local d'Urbanisme sont les suivantes :

#### **1. La zone urbaine qui comprend :**

- la zone centrale UA
- les zones résidentielles UD, UE, UG et UH
- la zone d'équipements UL
- les zones économiques UI

#### **2. Les zones agricoles et naturelles qui comprennent :**

- la zone naturelle N avec les secteurs Na, Nb, Nc et Nd
- la zone agricole A.

### **ARTICLE 4 : EQUIPEMENTS PUBLICS**

---

Les équipements publics d'intérêt général de petites dimensions de type : Poste de distribution publique E.R.D.F./G.R.D.F. Poste de relèvement ou tout autre équipement de ce type peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne les caractéristiques des terrains, l'emprise au sol, le recul sur alignement et sur les marges d'isolement, à condition qu'ils soient esthétiquement harmonisés aux constructions environnantes et intégrés au site.

### **ARTICLE 5 : VOIES BRUYANTES**

---

L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis par l'arrêté préfectoral du 13 mars 2000 selon 5 types. Dans les bandes d'isolement acoustique situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées.

## **ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE**

---

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans en cas de sinistre est autorisée. En cas de reconstruction d'un bâtiment démoli, le nouveau bâtiment respectera les règles du PLU.

## **ARTICLE 7 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

---

Le présent PLU comprend une orientation d'aménagement et de Programmation (art R123-1 du code de l'urbanisme). Elle comporte un document graphique qui se superpose au règlement.

## **ARTICLE 8 : ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BÂTI ET DE PATRIMOINE NATUREL A PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

---

### **• Bâtiments**

La liste de ces éléments de patrimoine remarquables figure en annexe au présent règlement et sont repérés aux documents graphiques.

Le P.L.U. protège, en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments de patrimoine remarquables (bâtiments ou parties de bâtiments, éléments particuliers) qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation de l'histoire de la Ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément identifié, en application de l'article L. 151-19 devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R 421-23.

La démolition des éléments ou ensembles bâtis remarquables du patrimoine urbain ou architectural est interdite ; leur restructuration, leur restauration, leur modification ou leur extension, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique du bâtiment est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

### **• Espaces verts**

La liste de ces éléments de patrimoine remarquables, protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, figure en annexe au présent règlement et/ou sont repérés aux documents graphiques.

Ces zones sont inconstructibles à l'exception des édifices liés à l'exploitation ou à l'entretien de la zone (locaux annexes, abris de jardin). Dans un rayon de 6 mètres autour des arbres composant ces espaces, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

### **• Les arbres remarquables**

Les arbres remarquables protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont repérés sur le plan de zonage. L'arrachage partiel ou total des végétaux repérés doit être subordonné à la délivrance d'une autorisation (R421-23). Ils pourront être interdits ou soumis à condition (remplacement par des plantations nouvelles par exemple).

## **ARTICLE 9 : PERMIS DE DEMOLIR**

---

Par délibération du 4 octobre 2007, le Conseil Municipal décide que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal doivent être précédés d'un permis (cf. DCM annexé au PLU).

## **ARTICLE 10 : DISPOSITIONS PARTICULIERES LIEES A L'AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE**

---

Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 9, en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, un débord de 30 cm maximum est autorisé.

Les paves soleils et auvents ne sont pas pris en compte dans les marges de recul.