

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

DG I - Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme

Le présent règlement s'applique à la commune d'Ymare dans sa totalité.

DG II - Portée respective à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol

1) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol (chapitre 1er au titre premier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R. 111.2, R. 111.3, R.111.4, R. 111.15 et R. 111.21 qui demeurent applicables.

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.111.3 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

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 R.111-15. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21 Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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) Les articles L. 111.8, L. 111.9, L. 111.10, L.111.11 et L. 421.5 sont applicables nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme.

Article L111-8 : Le sursis à statuer doit être motivé.

Lorsqu'une décision de sursis a été prise en application des articles visés à l'article L. 111-7, 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 la 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.

Article L.111.9 L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 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 compris dans cette opération.

Article L.111-10 Lorsque des 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 pour ce projet ont été délimités. L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public intercommunal compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement, délimite les terrains concernés. 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. 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.

Article L.111.11 Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue en application des articles L.111-9 et L.111-10, 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 ».

Article L.421.5 Un décret du Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L.421-1 à L.421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

- a) de leur très faible importance,
- b) de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés,
- c) du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté,
- d) du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation.

3) S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

- les prescriptions des règlements de construction des lotissements et celles adoptées dans les permis de construire des groupes d'habitations,
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol faisant l'objet d'un document annexé au P.L.U.

4) Se superposent, en outre, les règlements techniques propres à chaque type d'occupation du sol et plus particulièrement :

- le droit de la construction,
- le règlement sanitaire départemental,
- la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités,
- la législation sur les défrichements et les lotissements en zone boisée (articles L.311, L.312 et L. 431 du Code Forestier).
- la législation sur les carrières.
- les périmètres de protection des bâtiments d'élevage.

DG III - Division du territoire en zones

Le territoire de la commune d'Ymare couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

1) Les zones urbaines (indicatif U) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement.

Les zones urbaines circonscrivent les terrains dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des utilisations du sol, des constructions (à usage d'habitation, d'équipements, d'activités).

Le PLU d'Ymare comporte plusieurs zones urbaines:

Zone U1 :

Zone urbaine centrale à vocation de renouvellement urbain et de diversité de l'habitat.

• **Zone U2 :**

Zone urbaine mixte avec des grandes parcelles à densifier. Cette zone comprend le secteur du Coteau Fleuri ainsi que la portion déjà urbanisée de La Forge.

• **Zone U3 :**

Zone urbaine de constructions principalement contemporaines.
Cette zone comprend un **secteur U3a** de constructions plus denses.

Zone U4 :

Zone urbaine centrale à vocation d'équipements publics.

• **Zone Uy :**

Zone urbaine de La Feuillie et du Mont Jarret, à vocation principale d'activités.

2) Les zones à urbaniser (indicatif AU) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.

Le PLU d'Ymare, comporte plusieurs zones à urbaniser:

• **Zones AU :**

Zone à urbaniser à vocation d'habitat.

3) Les zones agricoles (indicatif A) et les zones naturelles et forestières (indicatif N) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement.

• **ZONE A :**

Cette zone reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles conformément au code de l'urbanisme. La zone A est concernée par le projet de liaison A13/A28.

Elle comprend un **secteur Aa** qui est inconstructible et qui est concerné par le projet de liaison A13/A28 .

• **ZONE A1 :**

Cette zone reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles conformément au code de l'urbanisme, et qui ne sont pas concernées par le projet de liaison A13/A28. Elle comprend un **secteur A1a** qui est situé dans le prolongement de l'église et qui est inconstructible.

Les zones naturelles et forestières :

- **ZONE N :**

La zone N reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone N est concernée par le projet de liaison A13/A28.

- **ZONE N1 :**

La zone N1 reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels et qui ne sont pas concernés par le projet de liaison A28/A13.

Elle comprend un **secteur N1j** correspondant aux jardins ouvriers.

De plus, figurent au plan :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger au titre des articles L151-19 et L113-1 du Code de l'Urbanisme,
- les haies ou alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme,
- les mares à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme,
- les emplacements réservés,
- les axes de ruissellement,
- les indices de cavités souterraines et leur périmètre de protection.

DG IV - Adaptations mineures de certaines règles

Les règles et servitudes définies par le PLU 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.

DG V - Exception au respect des règles de hauteur

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, ou pour des raisons fonctionnelles, les équipements d'infrastructures ou de superstructures d'intérêt général ou économique (ex : antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, silos, édifices du culte, ventilation, etc. ...) pourront être dispensés du respect des règles de hauteur. Cette exception concerne également les cas de reconstruction à l'identique faisant suite à un sinistre.

DG VI - Reconstruction en cas de sinistre

La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, est autorisée, sous réserve :

- du respect de l'article 11,
- et que son volume (déterminé par la hauteur de la construction et son emprise au sol) ne soit pas supérieur au volume initial (si le volume initial est inférieur à celui autorisé par le présent PLU, la nouvelle construction pourra avoir un volume supérieur à celui de la construction initiale à condition de respecter le volume défini par le présent PLU).

DG VII - Constructions antérieures au PLU

Dans les cas de constructions préexistantes qui ne respectent pas les règles d'implantation édictées par le présent PLU, la réalisation de travaux rendant les immeubles plus conformes ou les travaux

qui sont sans effet sur l'application des règles du PLU sont autorisés (jurisprudence : arrêt Sekler, Conseil d'Etat 27/05/1988).

Implantation par rapport à l'alignement :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles d'implantation définies par le présent règlement, les extensions sur rue peuvent être autorisées dans le prolongement du bâti existant, si elles n'ont pas pour effet de rompre l'aspect général de la rue (auquel contribue le volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe) et l'alignement des constructions voisines.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles d'implantation définies par le présent règlement, les agrandissements et transformations peuvent être autorisées dans le prolongement du bâti existant, sous réserve qu'ils n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité aux dispositions de l'article 7.

Espaces libres et plantations :

Pour les parcelles existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les dispositions définies par le présent règlement, les occupations du sol, transformations et agrandissements de constructions sont autorisés sous réserve qu'ils n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité aux dispositions de l'article 13.

Extensions sur constructions antérieures au PLU :

Pour les constructions déjà existantes à la date d'approbation du présent PLU, les extensions peuvent déroger aux règles de l'article 11 pour s'inscrire dans la continuité du bâti existant.

DG VIII - Règles de calcul des hauteurs

Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit. La hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain naturel au droit du milieu de la façade de la construction. Toutefois, dans l'hypothèse où le terrain d'assiette de la construction n'est pas au même niveau que la voie qui le dessert, la hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain d'assiette (terrain naturel), au droit de l'implantation projetée du point de la construction le plus proche de la voie.

Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants. Lorsque les voies sont en pente, la hauteur du bâtiment augmente progressivement compte tenu de la pente du terrain sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur autorisée.

Un bâtiment long devra être découpé de manière que chaque portion de ce bâtiment respecte la règle.

Vers le sommet du terrain, la hauteur du bâtiment ne peut excéder la hauteur maximale autorisée. Toutefois, si les bâtiments ont des hauteurs inférieures à ces hauteurs maximales autorisées, cela permet avec la règle des 2 mètres d'obtenir un bâtiment ou des portions de bâtiment plus longues. La règle d'augmentation progressive selon la pente s'applique à la hauteur au faitage.

DG IX – Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au PLU. Ils sont repérés au plan de zonage.

À l'intérieur des périmètres délimitant les EBC figurés au plan de zonage, les dispositions des articles L. 113-1 à L. 113-3 et R. 130-1 à R. 130-20 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

La construction y est strictement interdite, sauf dans le cas où le bénéfice de l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme, rappelé ci-après, aura été accordé.

« Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'État, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins ».

« Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie du dit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins ». « Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus par l'article L. 113-6 du Code de l'Urbanisme.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité ».

La protection des EBC inscrits au plan de zonage figure à l'article 13 de la zone dans laquelle ils sont inclus. A ce titre, toute nouvelle construction doit être implantée à au moins :

- 15 mètres de la limite de la haie ou de l'alignement d'arbre classés

DG IX - Dispositions relatives aux éléments de patrimoine protégés au titre de la loi paysage (article L151-19 du Code de l'Urbanisme)

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les espaces ou les éléments repérés au plan de zonage, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, (par une trame spécifique), sont de plusieurs natures. On y retrouve :

- des éléments de patrimoine qui participent de la qualité et de l'identité de la commune,
- des cônes de vue ou des perspectives qui font partie intégrante de la qualité urbaine et paysagère de la commune,
- des espaces boisés et des haies qui jouent un rôle paysager et écologique majeur,
- des mares qui jouent un rôle hydraulique très important.

Dans ces espaces, seuls sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur ; en aucun cas ils ne peuvent accueillir de nouvelles aires de stationnement. La traversée de ces espaces par des voies et par des cheminements piétons-cycles est autorisée. Seules les constructions d'une hauteur inférieure à 4 mètres et d'une emprise au sol inférieure à 20 m² sont autorisées sauf dans la perspective de l'église où aucune construction n'est autorisée.

La suppression partielle des haies ou des boisements protégés doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La protection des boisements et des haies identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme figure à l'article 13 de la zone dans laquelle ils sont inclus. A ce titre, toute nouvelle construction doit être implantée à au moins :

- 10 mètres de la limite de la haie ou de l'alignement d'arbres classés pour les constructions principales,
- 10 mètres de la limite de la haie ou de l'alignement d'arbre classés pour les annexes et les extensions mesurées d'une hauteur supérieure à 3,5 mètres au faitage ou à l'acrotère
- 5 mètres de la limite de la haie ou du boisement classé pour les constructions annexes et les extensions mesurées d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres au faitage ou à l'acrotère.

DG X – Risques (cavités souterraines et ruissellements)

Les secteurs de risque inscrits sur les documents graphiques du présent règlement, sont inconstructibles ; toutefois :

Dans le périmètre des cavités souterraines seuls sont autorisés si le risque n'est pas levé par une étude technique :

- les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'est pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes, inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol et de surface plancher
- les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol
- les aménagements ayant pour objet de supprimer les risques
- les ouvrages techniques,
- Les structures légères (abri de jardin, abri bois, auvent, préaux, portail/porte, abri pour animaux de faible emprise et le stockage de leur alimentation composé de 3 pans sans fondations, clôture)
- les extensions économiques inférieures à 20% de l'emprise existante pour des raisons de conformité, si elles ne sont pas envisageables ailleurs sur la parcelle.

Dans la zone agricole, pour la construction des nouveaux bâtiments agricoles et des extensions non mesurées si le projet est au droit ou en périphérie d'une parcelle napoléonienne les 5 critères suivants devront être remplis pour que le projet reçoive une suite favorable :

- le projet est lié à l'amélioration des conditions d'élevage,
- le projet n'est pas directement au-dessus d'un risque avéré (risque avéré : cavité visité in-situ ou par passage camera-, effondrement),
- si le projet ne présente pas une aggravation des enjeux exposés,
- le pétitionnaire a produit une note démontrant qu'il a étudié et mis en œuvre toutes les mesures d'évitement / réduction du risque possible dans le cadre du projet.

Dans les axes de ruissellement, les zones d'expansion des ruissellements et les zones inondées, sont interdits :

- toute nouvelle construction de quelque nature que ce soit à l'exception de réalisation d'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20 m² sous réserve d'être rehaussée de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux et de ne pas aggraver les risques d'inondation en amont et en aval.
- Les sous-sols,
- Les changements de destination des constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation,
- La reconstruction d'un bien détruit à la suite d'un sinistre suite à une inondation. En cas de reconstruction d'un bien après un sinistre autre que les inondations, les caractéristiques du bien ne devront pas aggraver ou provoquer l'inondation des parcelles environnantes,
- Les clôtures pleines et leur reconstruction,

- Les remblaiements de chemins sans assurer la continuité hydraulique pour une occurrence centennale,
- Les remblais de quelque nature que ce soit à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de lutte contre les inondations.
- Les sous-sols (extension ou nouvelle construction)

DG XI – Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des annexes par unité foncière, en sus de l'emprise au sol du bâti principal, ne doit pas dépasser 80 m².