

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Dispositions générales

Article 1^{er} : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Pontault-Combault.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les règles du présent PLU 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, qui restent applicables¹.

Conformément à l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme, à compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou découlant des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, et qui sont reportées à titre indicatif sur le plan des servitudes annexé au présent PLU.

S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU les prescriptions particulières et notamment architecturales définies par un plan d'aménagement d'ensemble, applicables à certains périmètres délimités au PLU.

S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations, notamment :

- le périmètre du droit de préemption urbain (DPU),
- les zones d'aménagement différé (ZAD),
- les périmètres de déclaration d'utilité publique (DUP).

Dans les secteurs de Zone de Protection Acoustique (ZPA) et conformément aux indications portées sur les plans de zonage, les constructions destinées aux logements, aux bureaux, aux établissements de santé et d'enseignement, sont soumises aux normes d'isolation acoustiques satisfaisant aux dispositions des arrêtés interministériels du 30/03/1996 et du 09/01/1995.

Un arrêté préfectoral du 12/03/1999 a établi le classement des infrastructures terrestres sur le territoire de la commune.

¹ Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 a modifié la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, applicable aux P.L.U. (le contenu aussi bien que la numérotation). Cependant, l'article 12 du même décret dispose que ces nouvelles dispositions ne sont pas applicables aux révisions et aux modifications engagées avant le 1 janvier 2016, ce qui justifie, dans le texte du présent règlement, le maintien de la numérotation antérieure, sauf en ce qui concerne la partie législative du code. Par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, en effet, cette dernière a connu une renumérotation, présentée comme « à droit constant », ce qui justifie, dans le texte du présent règlement, le remplacement par la nouvelle numérotation.

La commune de Pontault-Combault est située dans un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses.

Le plan de prévention des risques PPRMT a été prescrit le 11 juillet 2001 et reste en cours d'élaboration. Dans l'attente de l'opposabilité de ses prescriptions qui s'imposeront au PLU, le pétitionnaire est informé de la présence de risques éventuels au niveau des constructions. Une carte d'aléa est disponible en mairie, elle figure au rapport de présentation.

En conséquence, les constructions doivent prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant de s'assurer de la stabilité des constructions et autres occupations du sol autorisées.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire de la commune de Pontault-Combault est divisé en zones urbaines (U) et urbanisables (AU), en zones agricoles (A), et en zones naturelles (N), dont les délimitations sont portées sur les plans de zonage.

Les indications suivantes y sont en outre reportées :

- délimitation des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement de destination 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 aux chapitres I et II du titre Ier livre III du code forestier.
- emplacements réservés pour équipements et ouvrages publics.

Les zones urbaines sont les suivantes :

Zone UA : centre ancien, architecture traditionnelle.

Zone UB : zones centrales (« pôles ») :

- Secteur UBa : pôle gare – hôtel de ville ;
- Secteur UBb : axes principaux ;
- Secteur UBc : secteurs de plan de masse (avenue de la République, quartier de la gare supprimé).

Zone UC : quartiers pavillonnaires

- Secteur UCa : zone de pavillonnaire « traditionnel » ainsi qu'une partie des anciennes ZAC présentant les mêmes caractéristiques ;
- Secteur UCb : zone de transition entre le centre ancien et les secteurs pavillonnaires ; quelques commerces et artisans, quelques collectifs ;
- Secteur UCc : les quartiers du Bois-la-Croix et du Village Anglais ;
- Secteur UCd : zone au sud du Morbras, en continuité avec le parc Saint-Claude ;
- Secteur UCe, zone qui regroupe certaines parties des anciennes ZAC : ZAC de la Tourelle, une partie de la ZAC des Berchères, la ZAC de la Grande-Haie, une partie de la ZAC du Haut du Morbras, et la partie pavillonnaire de la ZAC du Parc de Pontault-Combault ;
- Secteur UCf, qui regroupe la ZAC des Prés-Saint-Martin, une partie de la ZAC des Berchères, une partie de la ZAC de la Tourelle, une partie de la ZAC des Hauts du Morbras .

Zone UD :

- Secteur UDa : collectif ou individuel groupé ;

- Secteur UDb : tissu hétérogène mixte tertiaire/logements (franges de la rue des Berchères) ;
- Secteur UDc : zone mixte activités / habitat ;
- Secteur UDD, qui couvre une partie du quartier des Prés-Saint-Martin, autour des équipements scolaires.

Zone UN : Espaces verts urbains.

Zone UX :

- Secteur UXa : abords de la RD 604 et ZAC du Petit-Noyer et rue des Prés-Saint-Martin ;
- Secteur UXb : entrée ouest ;
- Secteur UXc : ZAC du Pré des Aulnes et RD 604 ;
- Secteur UXd : ZAC de Pontillault ;
- Secteur UXe : situé au nord de la voie ferrée, il correspond à la zone d'activités économiques récentes, créée dans le cadre de l'aménagement des ZAC de la Ville Nouvelle.

Zone UR : zone d'exploitation de la Francilienne :

- Secteur URa : future aire de repos et station service à réaliser dans le cadre de l'élargissement de la Francilienne.

La zone à urbaniser

Zone AU : zone d'urbanisation future. Elle comprend un secteur AUb qui correspond à des terrains à l'Est de la ZAE de Pontillault. Cette zone doit être équipée soit préalablement soit au fur et à mesure des constructions.

La zone agricole

Zone A : zones agricoles. Ce sont des zones agricoles situées dans la partie Est du territoire communal qui sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones naturelles

Zone N : zones naturelles. Il s'agit des zones naturelles actuellement occupées par des boisements, **des lisières, des corridors biologiques** ou une activité agricole et pouvant évoluer vers des activités de loisirs.

Zone NI : zone Jean-Cocteau

Zone NLa : zone de loisir (notamment autour du Nautil)

Secteur NLa : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées.

N.B. La **zone NE** (une zone naturelle à protéger pour leur rôle écologique [les lisières, les corridors biologiques]), la **zone NG** (une zone naturelle actuellement occupée par des boisements ou une activité agricole et pouvant évoluer vers des activités de loisirs), et la **zone NZ** (l'emprise des pylônes électriques), ont été supprimées dans le cadre de la révision du P.L.U., approuvée par une délibération du 21 septembre 2011.

Article 4 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le 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 5 : Dispositions communes à l'ensemble des zones

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5, 9, et 14 des règlements de chacune des zones pour la construction d'équipements d'infrastructure et de superstructure, liés à l'aménagement des voiries et réseaux divers.

Dans le cas de différenciation des règles selon la destination, la règle applicable est celle correspondant à la catégorie à laquelle la construction ou l'installation est le plus directement assimilable.

Articles 1 : Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment est autorisée dans toutes les zones nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. L'interdiction de reconstruction à l'identique ne concerne que les « secteurs à plan masse »

Articles 3 : Sauf indication contraire :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Dans tous les cas, (y compris les services publics ou d'intérêt collectif) les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la gêne minimale à la circulation publique.

Les dimensions, normes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

Articles 4 :

L'assainissement doit être conforme aux normes définies par le schéma d'assainissement de la commune.

Articles 6 : Sauf indication contraire

Dans les cas où une bande de constructibilité est définie :

- Pour les terrains d'angles, la bande de x m s'applique à partir de l'alignement de chacune des voies bordant le terrain.
- Dans tous les cas, « alignement » désigne l'alignement « actuel » ou « futur » si un élargissement de la voie est prévu (emplacement réservé, plan d'alignement).

L'extension des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les distances minimales d'implantation prévues aux articles 6, 7, et 8 du règlement sont autorisées, dans la continuité du bâtiment existant, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 20 m² et sous réserve du respect de l'ensemble des autres règles.

Articles 7 : Sauf indication contraire :

Aucune construction ne pourra s'implanter à moins de 10 m des rives du Morbras.

Aucune construction ne pourra s'implanter à moins de 8 m des emprises du domaine ferroviaire.

L'implantation en limite séparative, lorsqu'elle est autorisée, n'est possible qu'en cas de mur aveugle.

Pour les fenêtres de toit constituant des vues, la distance minimale est de 8 m par rapport à la limite séparative si le bas de l'ouverture est à moins de 1,90 m de hauteur, et de 3 m dans les autres cas. Cette distance est comptée horizontalement à partir du bas de l'allège jusqu'à la limite séparative.

L'extension des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les distances minimales d'implantation prévues aux articles 6, 7, et 8 du règlement sont autorisées, dans la continuité du bâtiment existant, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 20 m² et sous réserve du respect de l'ensemble des autres règles.

Articles 8 :

Sauf dispositions contraires, les bâtiments autorisés sur une même propriété peuvent être accolés.

Dans le cas de bâtiments non contigus, les distances minimales prévues aux articles 8 seront appliquées.

L'extension des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les distances minimales d'implantation prévues aux articles 6, 7, et 8 du règlement sont autorisées, dans la continuité du bâtiment existant, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 20 m² et sous réserve du respect de l'ensemble des autres règles.

Articles 10 : Sauf indication contraire :

Calcul de la hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux.

Pour les constructions édifiées à l'alignement sur des terrains en pente, la hauteur sera mesurée à partir du niveau de la voie (alignement), au milieu de la façade du bâtiment ou de chaque séquence de façade s'il en existe.

Pour les constructions implantées différemment la hauteur maximale est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux.

Pour les terrains donnant sur deux voies, la référence est le niveau moyen entre le niveau de chaque trottoir pris au droit de chacune des façades et dans leur milieu.

Dépassements de la hauteur maximale

La hauteur maximale peut être dépassée ponctuellement pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

Dépassement du gabarit

Les lucarnes, garde-corps ou accidents de toitures, ornements architecturaux, pourront être autorisés au-delà du gabarit enveloppe sans dépasser 50 % du linéaire de façade.

Articles 11 : Sauf indication contraire :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. En particulier, elles ne doivent pas présenter les caractéristiques d'une architecture étrangère à la région.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes
- la qualité des matériaux
- l'harmonie des couleurs
- leur tenue générale

Les lucarnes, garde-corps, accidents de toitures, ornements architecturaux, pourront être autorisés au-delà du gabarit enveloppe sans dépasser 50 % du linéaire de façade.

Les débords de toiture sur les pignons sont interdits.

Articles 12 : Sauf indication contraire :

- Pour le logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat, il sera prévu une place de stationnement au plus, conformément à aux articles L.151-34, al. 1, et L.151-35 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A cet effet les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération, suivant les normes définies pour chaque zone.
- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres ne doit pas excéder 5 % sauf impossibilité technique.
- Chaque emplacement doit avoir les dimensions minimales suivantes :

Automobiles :

- longueur : 5,00 m
- largeur : 2,50 m
- dégagement : 5,50 m.
- surface moyenne : 25,00 m² par emplacement, accès et dégagement compris

Deux-roues motorisés :

- longueur : 2,00 m
- largeur : 0,90 m
- dégagement : 2,00 m.
- surface moyenne : 4,50 m² par emplacement, accès et dégagement compris

Bicyclettes :

- longueur : 2,00 m
- largeur : 0,60 m
- dégagement : 2,00 m.
- surface moyenne : 4,50 m² par emplacement, accès et dégagement compris

Article 14 : Droit à bâtir en cas de constructions multiples ou de lotissements sur un même terrain et permis de construire prévu à l'article R.431-24 (permis valant division)

Dans le cas de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont applicables à chaque terrain issu du découpage foncier.

Article 15 : Permis de démolir en application des articles L.421-3 et L.151-19

Les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, lorsque la construction existante relève d'une protection particulière définie par un décret en Conseil d'Etat, ou lorsque la construction existante est protégée par le présent règlement et son document graphique au titre de l'article L.151-19, ou lorsque la construction existante est située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Le Conseil Municipal, par une délibération approuvant le P.L.U., a ainsi instauré le régime du permis de démolir sur l'ensemble des zones UA, UCb, A, et N, et pour l'ensemble des constructions, y compris les murs de clôture.