



DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de BOISSY-LE-CHATEL.

II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) Les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les articles : R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

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'autre installation.

Article R. 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur 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.



III. DISPOSITIONS DIVERSES

Conformément aux articles L. 421-4, R. 421-18, R. 421-19 et/ou R. 421-23, R. 111-31 et R. 111-32, les dispositions des chapitres I, II, III et IV du titre IV du livre IV de la deuxième partie du Code de l'Urbanisme sont applicables dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé :

1. La soumission des clôtures à déclaration préalable est prévue par l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme. Le champ d'application territorial du régime déclaratif est précisé par l'article R. 421-12 de ce code. Ce texte exige une déclaration préalable à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci est située :

— dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ;

— dans un site inscrit ou dans un site classé ;

— dans un secteur délimité par le PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme (quartiers, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs culturels, historiques ou écologiques) ;

— dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de PLU a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé délimité ou un site classé.

2. **Article R. 421-18 : Les travaux, installations et aménagements**, autres que ceux exécutés sur des constructions existantes, sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

a) de ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager,

b) de ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

3. **Le camping et le stationnement des caravanes** sont réglementés (articles R. 421-19 et/ou R. 421-23)

4. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (articles R. 111-31 à R. 111-32).

IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

1. Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en



cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU comporte une zone U définie sur l'ensemble du centre bourg qui correspond à un bâti mixte et hétérogène où des constructions à usage d'habitation et des activités de différentes époques coexistent.

Il existe cinq types de zones urbaines distinctes à BOISSY-LE-CHATEL :

□ La zone UA correspondant au centre bourg de BOISSY-LE-CHATEL et aux différents hameaux anciens denses aux lieux-dits : CHAMPOGER, CHAMP BRETON, LA FONTENELLE, LE BUISSON et SPEUSE.

□ La zone UB correspondant au tissu bâti périphérique des zones denses classées en UA, constitué d'habitat individuel récent implanté sous la forme d'opération d'ensemble ou indépendamment, avec des équipements publics. La zone UB comporte un secteur UBa.

□ La zone UC correspondant à du tissu urbain diffus éloigné du centre et des équipements, comportant du bâti ancien, de l'habitat individuel récent et des corps de ferme en activité.

□ La zone UD correspondant à la reconversion d'anciennes activités industrielles implantées le long du GRAND MORIN, en espaces culturels d'exposition d'art contemporain. La zone UD comporte un secteur UDa.

□ La zone UX correspondant à la zone d'activités communale située en entrée de ville Est le long de la RD222.

2. Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Le PLU comporte deux types de zones à urbaniser :

□ des zones AU, zones destinées à recevoir les extensions de l'agglomération existante sous forme d'opérations d'ensemble avec de l'habitat et des équipements.

□ une zone AUx, correspondant à l'extension de la zone d'activités.



3. Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en l'application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

4. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière 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.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

La zone Naturelle comporte un sous-secteur NI destiné à recevoir de petits équipements liés à des activités de loisir en plein air ou lié à la pratique des espaces naturels.

5. Les Emplacements Réservés (ER)

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières que sont les emplacements réservés (cf. liste des emplacements réservés sur les plans de zonage),

V. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un 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.