

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

- Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à la totalité de la commune de Ferrières en Brie.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- Cet article rappelle les dispositions d'urbanisme, autres que celles définies par le PLU lui-même, qui s'appliquent sur le territoire communal, et qui peuvent avoir des incidences sur le droit à occuper et utiliser le sol. Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :
 - les articles L.110, L.121-10, L.111-1, L.111-9, L.111-10, L.123-7, L.420-1-4, L.421-1, L.421-1-4, L.421-5, R.111-2, R.111-3, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, et R.111-21 du Code de l'urbanisme ;
 - les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite «Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application ;
 - la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et le décret d'application du 3 juin 1994 ;
 - la loi sur l'air du 31 décembre 1996 ;
 - la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995;
 - la loi relative au bruit du 30 décembre 1992 et le décret du 30 mai 1996 ;
 - les périmètres visés à l'article R.123-19 du Code de l'urbanisme, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui figurent à titre d'information sur les documents graphiques.
 - l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique ;
 - le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) approuvé le 26 avril 1994, ayant valeur de prescription au titre de l'article L.111-1-1 du Code de l'urbanisme ;
 - les articles L.126-1 et L.123-1 du Code de l'urbanisme relatifs aux servitudes d'utilité publique ;
 - les lois du 27 septembre 1941 (portant réglementation des fouilles archéologiques), du 17 janvier 2001 (relative à l'archéologie préventive), les décrets du 5 février 1986 et du 27 mai 1994, ainsi que l'article R.111-3-2 du Code de l'urbanisme relatif au patrimoine archéologique ;
 - la loi du 26 juillet 1996 de réglementation des télécommunications.
- Dans des bandes d'isolement acoustique situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors des demandes de permis de construire. Ces règles s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé, sans préjudice des prescriptions résultant de législations spécifiques susceptibles d'avoir des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol.

- Se superposent, en outre, les réglementations techniques propres à chaque type d'occupation du sol :
 - les règles de construction (Code de la construction et de l'habitation),
 - le Règlement Sanitaire Départemental (Code de la santé publique),
 - le Règlement de la Voirie Départementale et Communale (Code de la voirie routière),
 - la législation des installations classées au titre de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration,
 - les réglementations propres à l'exercice de certaines activités : bureaux, débits de boissons, établissements ouverts au public, établissements commerciaux,
 - le Code forestier et notamment ses articles relatifs à l'obligation de demande d'une autorisation de défrichement pour tout changement d'affectation d'un espace boisé attenant à un massif forestier de plus de 4 hectares, même si la parcelle n'est pas grevée de la protection espace boisé classé (EBC) figurant au plan de zonage.

<p>ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES (ARTICLE L.123-1 DU CODE DE L'URBANISME)</p>
--

- Le terrain couvert par le présent PLU est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations figurent aux plans de zonage. Les plans comportent également les terrains classés par le présent PLU comme espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.
- Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II, sont :
 - La zone UA, délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice UA au plan. Elle comprend les secteurs UAa et UAb ;
 - La zone UB, délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice UB au plan. Elle comprend un secteur UBa ;
 - La zone UR, délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice UR au plan.
- Les zones à urbaniser (AU), auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III, sont :
 - La zone AUa, délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice AUa au plan.
 - La zone AUb, délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice AUb au plan. Elle comprend huit secteurs, AUba, AUbb, AUbc, AUbd, AUbe, AUbf, AUbg et AUbh ;

- La zone AUc, délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice AUc au plan.
- Les zones naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV, sont :
 - La zone Na, délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice Na au plan
 - La zone Nb, délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice Nb au plan. Elle comprend les secteurs Nba et Nbb ;
 - La zone Nc, délimitée conformément à la légende et repérée par l'indice Nc au plan. Elle comprend le secteur Nca.
- Les terrains classés EBC par le Plan Local d'Urbanisme sont des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (article L.130-1 du Code de l'urbanisme). Ils figurent aux plans de zonage conformément à la légende ainsi que dans l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés en annexe du Plan Local d'Urbanisme, et figurent aux plans de zonage conformément à la légende.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

- En application des dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.
- 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 ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - ÉQUIPEMENTS PUBLICS

- Les emplacements réservés pour voies publiques reçoivent le coefficient d'occupation des sols de la zone à l'intérieur de laquelle ils sont situés.
- Les ouvrages publics, les installations d'intérêt général, les bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, de loisirs, sportifs, culturels, culturels, les équipements d'infrastructure et les logements construits pour nécessité de service (uniquement pour les équipements cités au présent article) ne sont pas assujettis aux coefficients d'emprise au sol et d'occupation des sols, et aux caractéristiques des terrains définis sur la zone où ils s'implantent.

ARTICLE 6 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

- En application de l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, les installations et travaux divers mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :
 - Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la durée (L. 91-2 du 3 janvier 1991) ;
 - Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R.443-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-1 du Code de l'urbanisme ;
 - Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

ARTICLE 7 - ELEMENTS BATIS ET NATURELS REMARQUABLES

Les éléments bâtis et naturels remarquables méritant d'être préservés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme sont identifiés et localisés sur les documents graphiques créés à cet effet (planches éléments remarquables).