

---

# **TITRE I :**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

---

## **Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de la commune de Morainvilliers.

## **Article 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **A- Sont et demeurent applicables sur le territoire communal (voir Annexes du règlement)**

- Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :

- L 111.9 relatif aux périmètres de déclaration d'utilité publique
- L 111.10 relatif aux périmètres de travaux publics
- L 111.4 relatif à la réalisation de réseaux
- L 111.1.4 relatif aux routes à grande circulation.

- Les servitudes d'Utilité Publique annexées au Plan Local d'Urbanisme

- Les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatifs :

- Aux périmètres sensibles
- Au droit de préemption urbain
- Aux zones d'aménagement concerté

- les lotissements :

Pour tout projet situé à l'intérieur d'un lotissement déjà approuvé, le règlement applicable est celui du lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique. La commune ne possède pas de lotissement dont les règles d'urbanisme restent applicables.

### **B- Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux plans locaux d'urbanisme.**

En particulier :

- Toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire (art 14 de la loi du 27/09/1941).
- Il ne pourra être exigée plus d'une place de stationnement par logement, en cas de logements aidés financés par l'Etat (Loi de lutte contre les exclusions – 29 Juillet 1998).
- Aux abords des autoroutes et des voies classées à grande circulation, une marge de 100 m ou de 75 m de part et d'autre de l'axe de ladite voie est rendue inconstructible si des mesures spéciales répondant aux

critères de l'intégration urbaine, architecturale ou paysagère, de la sécurité et de la lutte contre les nuisances ne sont pas intégrées dans le PLU (Loi BARNIER reprise à l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme).

Sur Morainvilliers, c'est la totalité des tronçons de l'autoroute A 13 et de la RD 113 qui traversent la commune qui sont concernés. Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme s'appliquent à la zone A du PLU.

De plus, l'A 13 classée « catégorie 1 » vis-à-vis du bruit (arrêté préfectoral du 30 mai 1996), une bande de 300 mètres de part et d'autre de la voirie (à partir du bord de la chaussée la plus proche) délimite les secteurs affectés par le bruit.

On notera les prescriptions similaires pour la RD 113 classée « catégorie 3 » vis-à-vis du bruit (arrêté préfectoral du 30 mai 1996). Les documents d'urbanisme prendront en compte une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'infrastructure (à partir du bord de la chaussée la plus proche) qui délimite les secteurs affectés par le bruit.

## **Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

### **3.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE**

- **les zones urbaines** qui sont repérés sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Dans ces zones les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les constructions à implanter.

**Dont les règles applicables figurent au titre II du présent règlement.**

- **Les zones à urbaniser**, repérées par le sigle « AU » sur les documents graphiques. Ce sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. 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.

**Dont les règles applicables figurent au titre III du présent règlement.**

**ET**

- **les zones agricoles**, repérées par le sigle « A » sur les documents graphiques. Elles concernent les secteurs équipés ou non, à protéger en fonction de leur potentiel agronomique, biologique ou économique pour ce qui concerne les terres agricoles et où toutes constructions nouvelles non liées et nécessaires à l'activité agricole ou para-agricole d'au moins ½ SMI est interdite.
- **les zones naturelles et forestières** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Sont inclus dans les zones naturelles les secteurs équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, soit de leur intérêt écologique ou historique, soit de leur caractère d'espaces naturels. Trois secteurs N et N\* identifient la zone naturelle stricte pour le premier, et les parties partiellement bâties pour le second dans lequel seront autorisés l'aménagement ou l'extension limitée et mesurée de l'existant (Voir les précisions à l'article 2 du secteur N\*)

**Dont les règles applicables figurent au titre IV du présent règlement.**

### **3.2. LE PLU RESERVE LES EMPLACEMENTS NECESSAIRES :**

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

**Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les plans. Ils font l'objet des dispositions du titre V du présent règlement et sont énumérés en annexe du PLU.**

### **3.3. LE PLU PROTEGE CERTAINS ESPACES BOISES ET PLANTATIONS**

**Les terrains boisés classés et plantations à protéger sont repérés sur les documents graphiques.**

Les dispositions applicables à ces espaces font l'objet des dispositions de l'article 13 du règlement et du titre V du présent règlement.

#### **Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

---

Les règles et servitudes définies par ce 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 L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

**ET**

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 cet immeuble avec lesdites règles
- Qui sont sans effet à leur égard.

#### **Article 5 - RECONSTRUCTIONS APRES SINISTRE**

---

La superficie minimale exigée et le COS ne seront applicables aux bâtiments reconstruits après sinistre que dans la limite de la surface de plancher détruit. Le bénéfice de cette disposition est limité à un délai de cinq ans à compter de l'événement.

#### **Article 6 - DROITS A CONSTRUIRE SUR LES TERRAINS ISSUS DE DIVISION**

---

*pour la zone UPd uniquement*

*(cf. art. L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme inséré par Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 18 Journal Officiel du 3 juillet 2003).*

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

- Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.
- Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.
- En cas de division d'une parcelle bâtie, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors oeuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

#### **Article 7 - BÂTIMENTS PUBLICS**

---

Conformément à l'art. R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou collectifs.

## **Article 8 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

---

Par délibération en date de l'approbation du présent PLU, la commune a institué un droit de préemption urbain (DPU) portant sur les zones classées urbaines ou AU.

## **Article 9 - IMPOSSIBILITE DE REALISATION DE STATIONNEMENT**

---

Comme le prévoit le Code de l'Urbanisme, en cas d'impossibilité de répondre aux obligations du PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement, le pétitionnaire d'un permis de construire devra justifier de solution alternative ou s'acquitter d'une participation dans les conditions prescrites par le Code de l'Urbanisme et précisées par délibération du Conseil Municipal si cette dernière a été prise.

## **Article 10 - PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS**

---

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire devront participer aux taxes prévues par le Code de l'Urbanisme.

## **Article 11 - LES ARTICLES DU REGLEMENT**

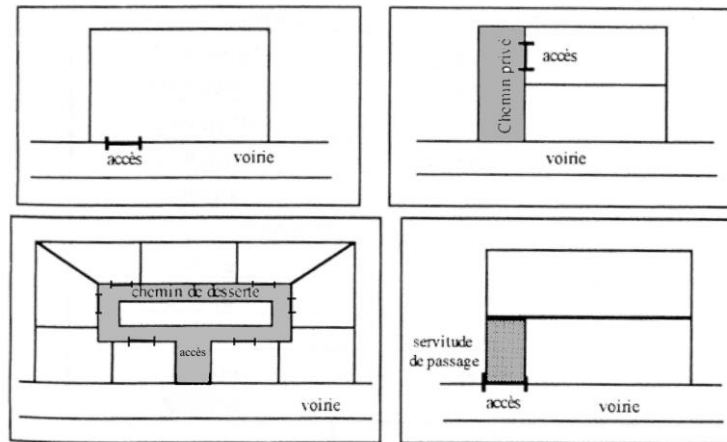
---

La nature, les conditions et les possibilités maximales d'occupation et d'utilisation des sols sont déclinées, pour chacune des zones délimitées aux documents graphiques, selon les 14 articles suivants :

- |                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Article 1</b>  | <i>Occupations et utilisations du sol interdites</i>  |
| <b>Article 2</b>  | <i>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</i>                             |
| <b>Article 3</b>  | <i>Conditions de desserte et d'accès des terrains</i>   |
| <b>Article 4</b>  | <i>Conditions de desserte par les réseaux</i>   |
| <b>Article 5</b>  | <i>Superficie minimale des terrains</i>   |
| <b>Article 6</b>  | <i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>                             |
| <b>Article 7</b>  | <i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>                                     |
| <b>Article 8</b>  | <i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>                  |
| <b>Article 9</b>  | <i>Emprise au sol des constructions</i>   |
| <b>Article 10</b> | <i>Hauteur maximale des constructions</i>   |
| <b>Article 11</b> | <i>Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</i>                                      |
| <b>Article 12</b> | <i>Obligations en matière de stationnement</i>  |
| <b>Article 13</b> | <i>Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.</i> |
| <b>Article 14</b> | <i>Coefficient d'Occupation du Sol</i>  |

## Article 12 - LEXIQUE

**Accès :** L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.



**Acrotère :** Socle en général d'un ornement, disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

**Alignement :**

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. (La voie comporte la voirie plus les trottoirs lorsqu'ils existent).

**Annexe :**

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale. Il est contigu ou non à celle-ci, ne communique donc pas obligatoirement avec celle-ci. (Exemple : garage, abri de jardin, remise à bois, vérandas ...).

**Antennes paraboliques :**

La réglementation d'urbanisme concernant les antennes d'émission ou de réception des signaux radioélectriques vise à limiter les risques en terme d'esthétique et de sécurité tout en préservant la liberté fondamentale de réception.

Une antenne dont aucune dimension n'excède quatre mètres et, dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur, dont aucune dimension de ce dernier n'excède un mètre, n'est soumise ni à permis de construire, ni à déclaration préalable et relève de la gestion du pétitionnaire.

Si la dimension de l'antenne dépasse quatre mètres et/ou la dimension du réflecteur un mètre, son implantation est soumise à déclaration de travaux et doit respecter les prescriptions du POS.

Les articles 4 et 11 du PLU imposent de masquer l'antenne (peindre celle-ci, utiliser des matériaux transparents, des caissons paraboliques sur les balcons ou la placer en retrait par rapport au bord de la toiture). S'agissant des antennes implantées dans les secteurs protégés, l'implantation peut être soumise à :

- permis de construire, si le réflecteur dépasse un mètre, pour les immeubles inscrits à l'inventaire des monuments historiques ;
- déclaration préalable assortie d'une demande d'autorisation au ministère de la culture, pour les immeubles classés, et ce quelles que soient les dimensions du réflecteur de l'antenne ;
- autorisation préfectorale pour les monuments naturels, sites classés, ou inscrits et ce quelque soit les dimensions des réflecteurs.

**Axe de la voie :**

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

**Baie :**

Ouverture dans un mur et ou toiture (fenêtre, porte, etc.)

**Bardage :**

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

**Bâtiments d'activités :**

Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

**Bâtiment ou construction principale :**

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions. Cela peut être aussi le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

**Chien-assis :**

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit présente un changement de pente.

**Coefficient d'occupation du sol :**

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 0,2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de surface de plancher pour un terrain de 10 m<sup>2</sup>.

**Cour :**

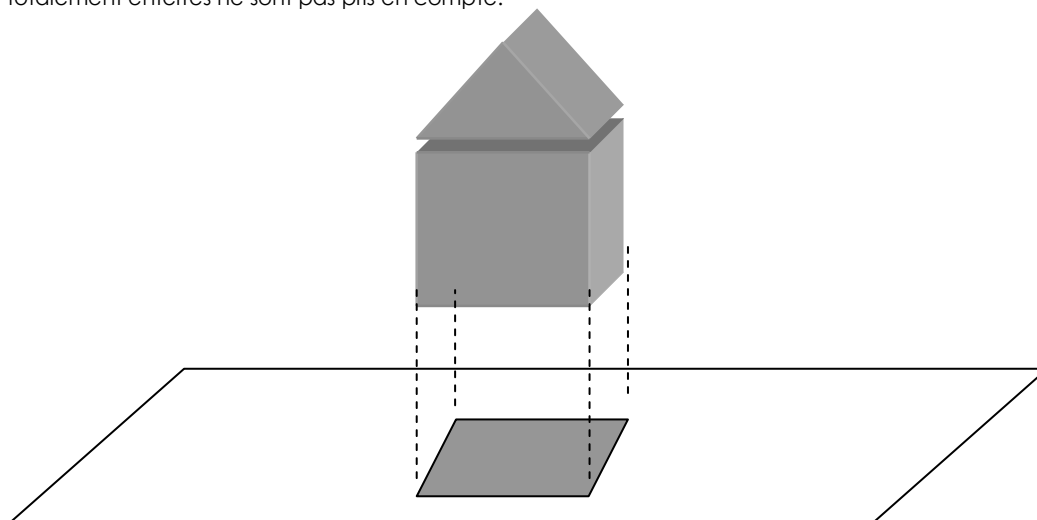
Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

**Egout du toit :**

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

**Emprise au sol :**

C'est la projection au sol du volume de la construction selon le plan vertical. Les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.



**Equipements collectifs :**

Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.

**Faitage :**

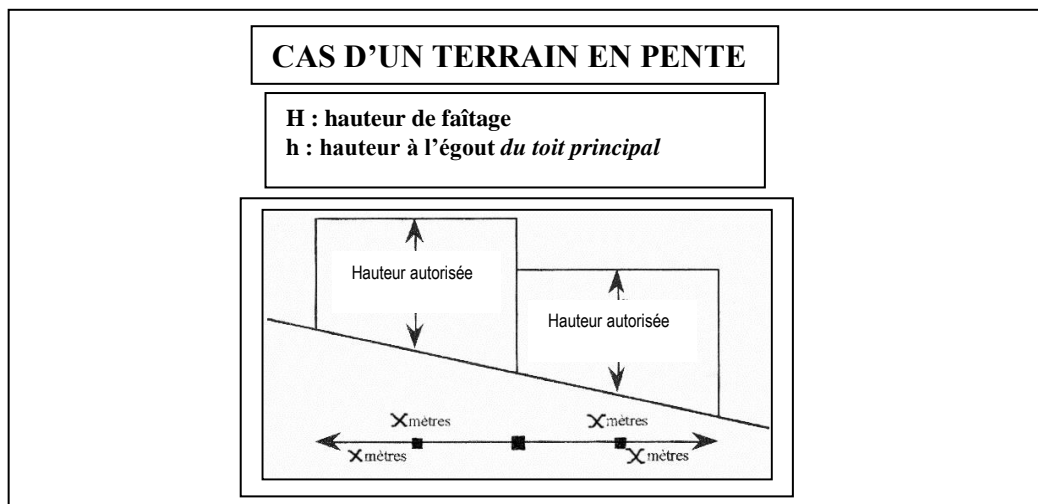
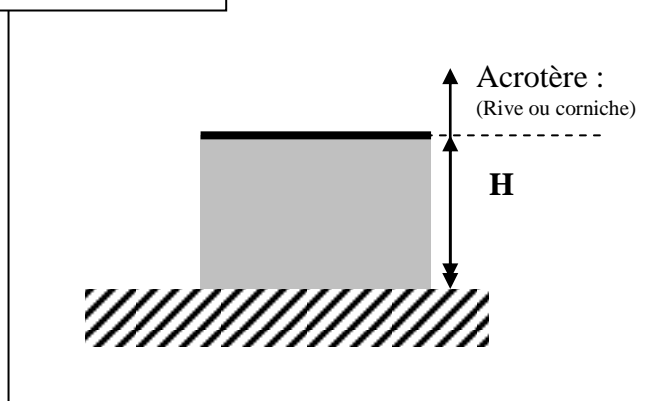
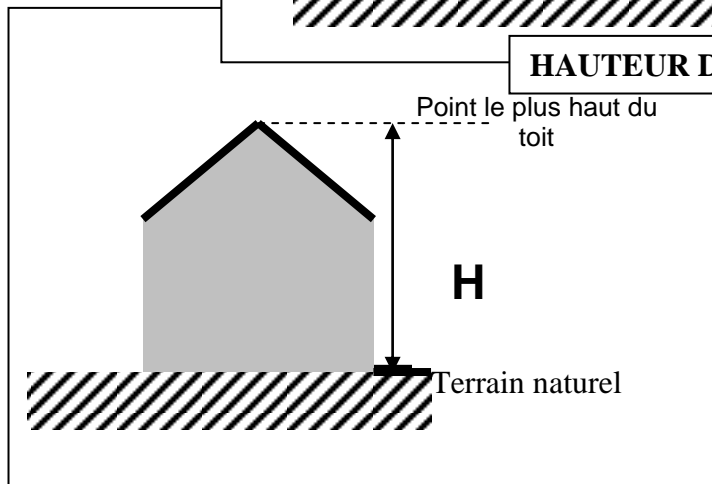
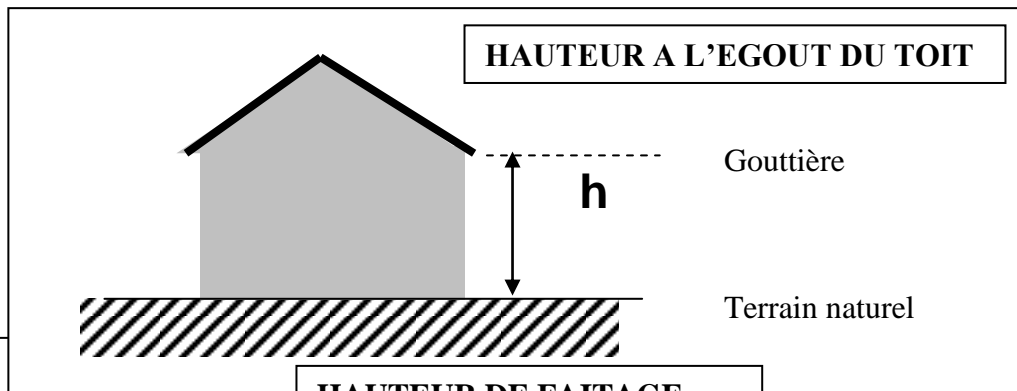
Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (voir : hauteur de construction)

**Habitat individuel :**

L'habitat individuel se caractérise par la présence simultanée de trois critères : son architecture, sa faible superficie et l'indépendance des logements s'il en existe plusieurs dans le même bâtiment. La notion d'habitat individuel a été précisée par le Conseil d'Etat dans un arrêt du 22 Juillet 1992 « Comité de sauvegarde de Maurepas Village ».

**Hauteur de construction (art.10) :**

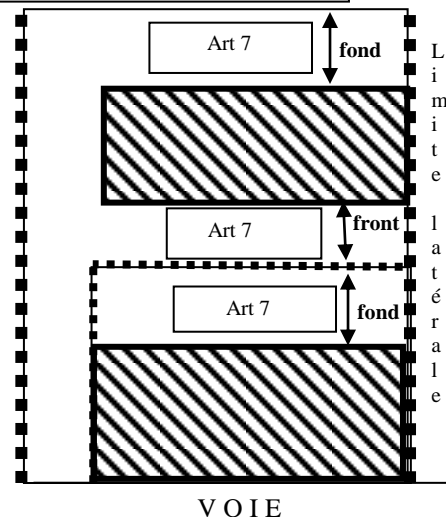
Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faitage (sommet d'ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). Le « terrain naturel » (à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement) doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.



**Limite séparative :**

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Les limites de fond et de front s'entendent dans le cas notamment d'une division en drapeau (voir schéma).





**Lucarne :** Ensemble particulier d'une toiture permettant d'éclairer et de ventiler un comble.

**Mitoyenneté :** Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

**Modénature :** Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

**Mur pignon :** Mur extérieur réunissant les murs de façades.

**Ouvertures créant des vues (au sens du présent règlement)**

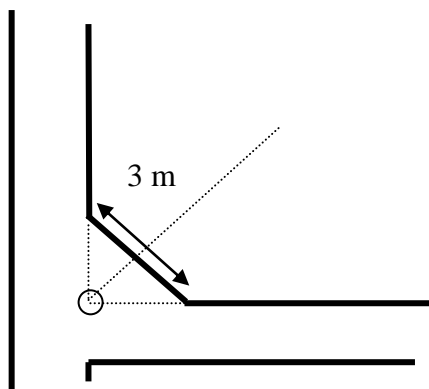
- les fenêtres
- les portes-fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les terrasses
- les lucarnes
- les châssis de toit.
- Les ouvertures en sous-sol

**Les ouvertures ne créant pas de vues**

- les ouvertures placées à plus de 1,80 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,20 m au rez-de-chaussée.
- Les portes d'entrée pleines
- Les châssis fixes et verre opaque
- Les pavés de verre
- Les terrasses situées à 0,60 m maximum au dessus du terrain naturel
- Les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissements ultérieurs. Une réduction de leurs dimensions est autorisée.

**Pan coupé :**

Le pan coupé est le mur perpendiculaire ou non à la bissectrice de l'angle formé au point d'intersection de la rencontre de deux voies.



**Pan de toiture :** Surface plane de toiture.

**Prospect :** C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

**Rampe :** Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier. Partie haute d'un garde-corps dans un escalier.

**Reconstruction après sinistre :** La reconstruction après sinistre implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur). Toutefois, le bénéfice de cette disposition est limité à un délai de cinq ans à compter de l'événement.

**Réhabilitation / Rénovation :**

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant  
Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

**Sous-sol :**

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.

**Surface habitable d'un logement :**

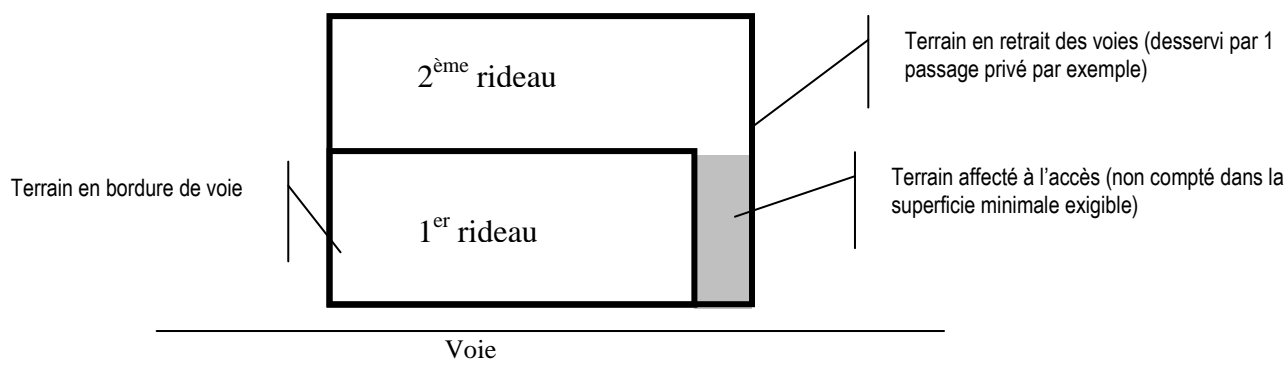
Surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasement des portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

**Surface de plancher :**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

#### Terrains situés en bordure ou en retrait des voies :



**Notion d'accès :** On parle d'accès si la desserte ne concerne qu'un seul logement. Si plusieurs logements sont desservis, il faut alors se référer à la notion de voie.

**Notion de deuxième rideau et au-delà :** cas des parcelles situées en arrière du premier rideau.

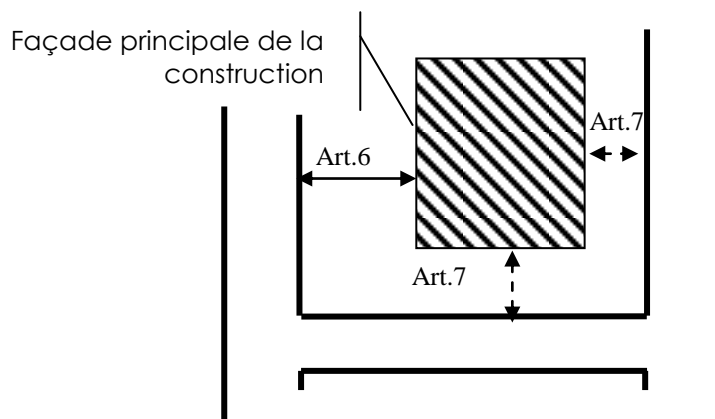
A noter que dans le cas d'un terrain n'ayant pas de façade en contact avec la voie, l'implantation à l'alignement ne s'applique pas.

#### Terrain situé en bordure de plusieurs voies :

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'implantation réglementée de la construction par rapport à l'alignement tient compte de **la façade principale** du bâtiment.

Le reste de la construction devra respecter le minimum fixé par le règlement par rapport à l'alignement de l'autre voie.

Cette règle s'applique également par rapport aux voies privées existantes ou projetées.



#### Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

#### Voie ou Voirie :

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs lorsqu'ils existent.

#### Article \*R111-21 du Code de l'Urbanisme :

**Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007**

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.



---

# TITRE II :

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

*Les zones urbaines « U » englobent 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.*

---