



# Plan Local d'Urbanisme de NeUILly-sur-MARne

## 4.1. Règlement



**Approuvé par délibération du 18 septembre 2014.**

**Modification n° 1 approuvée le 21 mai 2015.**

**Modification n° 2 et n° 3 approuvées le 17 décembre 2015.**

**Modification n° 3 approuvée le 17 octobre 2017.**

**Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 15 mai 2019.**

**Modification n° 6 approuvée le 24 septembre 2019.**

**Modification n° 7 approuvée le 28 septembre 2021.**

**Mise en compatibilité approuvée le 12 novembre 2022.**

**Modification n° 8 approuvée le 13 décembre 2022.**



<b>PREAMBULE.....</b>	<b>5</b>
<b>DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>9</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>26</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....</b>	<b>27</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....</b>	<b>64</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD .....</b>	<b>92</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....</b>	<b>115</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI.....</b>	<b>136</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR .....</b>	<b>160</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE USU.....</b>	<b>189</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV .....</b>	<b>214</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE</b>	<b>222</b>
<b>ZONE N.....</b>	<b>222</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>233</b>
<b>ANNEXE 1 : LISTE DES EMBLEMES RESERVES AUX VOIES, OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET ESPACES VERTS .....</b>	<b>234</b>
<b>ANNEXE 2 : LISTE DES PERIMETRES DE LOCALISATION DES VOIES, OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET ESPACES VERTS A CREER OU A MODIFIER.....</b>	<b>237</b>
<b>ANNEXE 3 : LISTE DES IMMEUBLES PROTEGES .....</b>	<b>238</b>
<b>ANNEXE 4 : LISTE DES ESPACES VERTS PROTEGES.....</b>	<b>247</b>



# PREAMBULE

---

## I - Fondement juridique du règlement :

Les dispositions du présent règlement sont établies en application du code de l'urbanisme, et en particulier des articles L. 151-1 à L.151-43 et des articles R. 123-1 à R. 123-25 dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015. Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-20 à R. 111-27 et R. 111-31 et suivants du règlement national d'urbanisme (RNU) restent applicables sur le territoire couvert par le PLU.

## II - Champ d'application territorial :

Le règlement s'applique sur le territoire de la commune de Neuilly-sur-Marne.

## III - Effets du règlement :

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Conformément à l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme, le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture d'installations classées. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le plan local d'urbanisme (PLU) est également opposable à toute occupation ou utilisation du sol même non soumise à autorisation ou déclaration, à l'exception de certaines constructions, aménagements, installations et travaux, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire (article L.421-8 du code de l'urbanisme).

## IV - Structure du règlement :

Conformément aux dispositions des articles R.123-4 à R.123-12 du code de l'urbanisme, le règlement est composé des documents suivants :

### ▪ Documents écrits :

Le règlement comprend :

- Les dispositions générales applicables au territoire couvert par le PLU, qui comprennent également la définition des termes utilisés dans le règlement, lorsqu'elle est nécessaire pour interpréter les règles énoncées.
- Les dispositions applicables dans les zones urbaines, les zones à urbaniser et les zones naturelles et forestières, successivement UA, UC, UD, UE, UI, UR, USU, UV et N.
- Des annexes :
  - Annexe 1 : Liste des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, délimités au titre de l'article L. 151-41 1° à 3° du code de l'urbanisme,

## **Préambule**

- Annexe 2 : Liste des périmètres de localisation voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier, délimités en application de l'article L. 151-41 (dernier alinéa) du code de l'urbanisme.
  - Annexe 3 : Liste des immeubles protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
  - Annexe 4 : Liste des espaces verts protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme,
  - Annexe 5 : Liste des périmètres devant faire l'objet d'un aménagement global, délimités en application de l'article L. 151-41 5° du code de l'urbanisme.
- **Documents graphiques :**
    - Document graphique n°1 - Plan de zonage - à l'échelle 1/3500<sup>e</sup>.
    - Document graphique n° 2 - Plan de détails - retrait des constructions par rapport à l'alignement – ex-RN34 - à l'échelle 1/1000<sup>e</sup>.
    - Document graphique n° 3 - Dispositions graphiques applicables dans les zones UD et UE - à l'échelle 1/1500<sup>e</sup>.

## **IV - Textes législatifs et réglementaires à respecter :**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice de l'application des lois, règlements, documents, servitudes et prescriptions portant effet en matière d'urbanisme. Dans tous les cas, doivent être respectés les textes suivants :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, instituées en application de diverses législations et répertoriées dans les annexes du PLU.
- Le règlement sanitaire départemental de Seine-Saint-Denis, établi en application des articles L.1311-1 et L.1311-2 du Code de la Santé publique.

## **V - Dispositions relatives aux travaux :**

### **1 - Constructions nouvelles et clôtures :**

Les constructions nouvelles, même ne comportant pas de fondations, sont par principe soumises à permis de construire (article L.421-1).

Cependant, certaines constructions nouvelles sont dispensées de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme (articles R.421-2 à R.421-8), ou doivent être précédées d'une déclaration préalable (articles R.421-9 à R.421-12).

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 20 septembre 2007.

### **2 - Travaux sur les constructions existantes et changements de destination des constructions :**

Les travaux sur les constructions existantes et les changements de destination des constructions sont par principe dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme (articles L.421-1, deuxième alinéa et R.421.13).

Cependant certains travaux sont soumis à permis de construire (articles R.421-14 à R.421-16) ou doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-17).

### **3 - Travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol :**

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont par principe dispensés de formalités (articles L.421-2 et R.421-18 du Code de l'Urbanisme).

Cependant, certains travaux sont soumis à permis d'aménager (articles R.421-19 à R.421-22 du code de l'urbanisme) ou doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (articles R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme).

En application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement, les installations, ouvrages, travaux et activités entraînant des prélèvements ou des rejets d'eaux (cf. nomenclature figurant à l'article R 241-1 du code de l'environnement) ou susceptibles de présenter des dangers pour la santé et la sécurité publique, de nuire au libre écoulement des eaux, de réduire sa ressource, d'accroître le risque d'inondation, de porter atteinte à la qualité et la diversité du milieu aquatique sont soumis à déclaration ou à autorisation.

En application des articles L.511.1 et suivants du code de l'environnement, les installations classées pour la protection de l'environnement sont soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation.

### **4 - Démolitions :**

Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 20 septembre 2007. Cependant, les travaux mentionnés à l'article R.421-29 du code de l'urbanisme sont dispensés de permis de démolir.

### **5 - Coupes ou abattages d'arbres :**

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés (article R.421-23 du code de l'urbanisme).

Le classement des espaces boisés classés entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement.

### **6 - Défrichements :**

Les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

En vertu de l'article L 311-2 du code forestier et de l'arrêté n° 03-3309 du préfet de la Seine-Saint-Denis, en date du 22 juillet 2003, ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants :

- 1°) Sur l'ensemble du territoire, les bois de superficie inférieure à 0,50 hectare, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie ajoutée à la superficie de base atteint ou dépasse 0,50 hectare.
- 2°) Les parcs ou jardins clos et attenant à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares.

Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à 0,50 ha sur l'ensemble du territoire de la commune.

Ces exemptions ne sont pas applicables aux bois des collectivités, des établissements publics et autres personnes morales mentionnées au premier alinéa de l'article L. 141-1 du code forestier.

## **VI - Dispositions du code de l'urbanisme applicables indépendamment du règlement du PLU :**

Demeurent applicables indépendamment du présent règlement les dispositions du code de l'urbanisme :

### **- Qui permettent de refuser le projet ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (Règlement National d'Urbanisme) :**

- Lorsque le projet 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. 111-2.)
- Lorsque le projet 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. 111-4.)
- Lorsque le projet est de nature, par son importance, sa situation ou sa destination, à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement (article R. 111-26.)
- 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 (article R. 111-27.)

### **- Qui permettent d'opposer un sursis à statuer :**

- Sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération faisant l'objet d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, dès la date de l'ouverture de l'enquête (article L. 424-1.)
- Sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics ou la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics ou l'opération d'aménagement a été prise en considération par le conseil municipal ou le préfet du département (article L. 424-1.)

### **- Qui permettent de refuser le projet sur un terrain insuffisamment équipé :**

- Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés (article L. 111-11.)