



## PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE CREIL



### PIECE N° 4.0

#### LE REGLEMENT

*APPROBATION DU PLU LE 10 DECEMBRE 2018*



TABLE DE CONCORDANCE DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME

Articles du code de l'urbanisme PLU (avant le 1/01/2016)	Articles du code l'urbanisme Après le 01/01/2016
L. 123-1	L.151-1 ; L.151-2 ; L.151-3 ; L.151-11 ; L151-45 à L.151-48 ; L.152-9 ; L.152-9 ; L.153-1 ; L.153-2 ; L.153-7 ; L.153-9 ; L.163-3
L.123-1- 5	L.158-8 à L.151-19 ; L.151-21 à L.151-24 ; L.151-26 ; L.151-38 à L.151-41
L. 123-1-9	L.131-4 à L.131-6 ; L.131-8 ; L.152-3
L.123-2	L.151-41
L. 123-5	L152-1 ; L152-4 ; L.152-5 ; L.152-6 ; L.152-8
L. 130-1	L.113-1 ; L.113-2
R. 123-1	L.151-2
R.111-15	R.111-26
R.111-21	R.111-27

---

## SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA.....	10
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB.....	31
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC .....	51
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD .....	71
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE .....	93
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG .....	109
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UH .....	115
CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UI .....	127
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	139
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUc .....	140
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUI .....	153
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU .....	163
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	171
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N .....	172
TITRE V : LEXIQUE.....	183

*PLU DE CREIL – DOSSIER APPROBATION  
PIECE N° 4.0 – LE REGLEMENT*

---

## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

---

---

### PREAMBULE

Le présent règlement est établi conformément aux articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (dans sa version antérieure au 1 janvier 2016).

Ce règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et pour les aménagements sans travaux (divisions de logements, etc.).

Il est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables, d'orientations d'aménagement de programmation, ainsi que des annexes prévues aux articles R. 123-13 et R. 123-14 du Code de l'urbanisme.

---

### 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de CREIL.

---

### 2 : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVE A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables au territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme les dispositions des articles suivants du Code de l'urbanisme :

- R.111-2 : relative à la salubrité et sécurité publique.
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R.111-15 : respect des préoccupations de l'environnement.
- R.111-21 : respect des sites, paysages naturels ou urbains et conservation des perspectives monumentales.

Prévalent sur les dispositions du plan local d'urbanisme :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont récapitulées dans les Annexes du PLU.
- Les prescriptions prises au titre des législations particulières.
- Les servitudes légales de droit privé instituées en application du Code civil, et notamment des servitudes de passage sur fonds privé, des servitudes de cour commune ou de droits de vues instituées entre propriétaires.

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans,
- Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental, le règlement de voirie, etc.

---

### 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de Creil, couvert par le présent plan local d'urbanisme, est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser et zones naturelles.

- Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U.

Il s'agit des 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.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II sont : UA, UB, UC, UD, UE, UG, UH, UI.

- Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par les lettres AU.

Il s'agit principalement de secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III sont : AUc, AUI, 2AU.

- Les zones naturelles sont repérées au plan de zonage par un indice N.

Il s'agit des 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 d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV sont : N et les secteurs Na, Nb, Nc, NI, Nj, Nv.

---

### 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-9 du Code de l'urbanisme « Les règles et servitudes définies par un 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. »

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-5 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local de l'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Enfin, lorsqu'un immeuble bâti existant régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux peut être accordée 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.

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

---

### RAPPELS

#### Edification de clôture

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application des articles L.421-4 et R.421-12 du Code de l'urbanisme.

La délibération du Conseil Municipal du 10 décembre 2018 soumet à déclaration préalable les travaux de clôtures sur l'ensemble de la commune.

#### Ravalement de façades

La délibération du Conseil Municipal du 10 décembre 2018 soumet à déclaration préalable les travaux de ravalements de façades sur l'ensemble de la commune.

#### Permis démolir

Les démolitions sont soumises à une autorisation de démolir, en application des articles L.421-3 et R.421-26 à R.421-29 du Code de l'urbanisme.

La délibération du Conseil Municipal du 10 décembre 2018 soumet à permis de démolir les travaux de démolition sur l'ensemble de la commune

#### Construction aux abords des infrastructures terrestres bruyants

Les constructions à usage d'habitation, ainsi que les établissements de soins, de repos ou d'enseignement, exposés au bruit des voies, tels que défini dans l'annexe « nuisances acoustiques », sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié et de ses annexes, relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur et à la loi du 31 décembre 1992 contre le bruit et l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

#### Les secteurs concernés par le PPRI

Dans les secteurs classés en zone inondable par le plan de prévention des risques d'inondations, si la règle du plan est plus restrictive que celle du règlement, celle-ci prévaut.

#### Espaces boisés classés

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés dans les conditions prévues à l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

#### Monuments Historiques

Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et le périmètre de site inscrit compris dans le dossier « Annexes » du PLU - Chapitre « Servitudes d'Utilité Publiques », les demandes d'autorisation d'occupation du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte du Bâtiment de France.



## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**