

**COMMUNE DE VULAINES-SUR-SEINE  
(SEINE ET MARNE)**

**REVISION DU  
PLAN D'OCCUPATION  
DES SOLS**

**REGLEMENT D'URBANISME**

# **COMMUNE DE VULAINES-SUR-SEINE (SEINE ET MARNE)**

## **PLAN D'OCCUPATION DES SOLS REGLEMENT D'URBANISME**

### **SOMMAIRE**

#### **TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES**

- ARTICLE 1** - Champ d'application territorial
- ARTICLE 2** - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- ARTICLE 3** - Division du territoire en zones
- ARTICLE 4** - Adaptations mineures

#### **TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

- CHAPITRE I** - Dispositions propres à la ZONE UA
- CHAPITRE II** - Dispositions propres à la ZONE UB
- CHAPITRE III** - Dispositions propres à la ZONE UC
- CHAPITRE IV** - Dispositions propres à la ZONE UK
- CHAPITRE V** - Dispositions propres à la ZONE UY

#### **TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

- CHAPITRE I** - Dispositions propres à la ZONE NA
- CHAPITRE II** - Dispositions propres à la ZONE NAx
- CHAPITRE III** - Dispositions propres à la ZONE NB
- CHAPITRE IV** - Dispositions propres à la ZONE NC
- CHAPITRE V** - Dispositions propres à la ZONE ND

#### **TITRE IV – DEFINITIONS**

## TITRE I

### DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.21 du Code de l'Urbanisme.

#### ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de VULAINES-SUR-SEINE.

Il pourrait cesser d'être applicable, sauf en ce qui concerne les espaces boisés classés, à l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) dont le plan d'aménagement de zone serait approuvé postérieurement à l'approbation du présent Plan d'Occupation des Sols.

#### ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.O.S. :

1. Les articles L.111.9, L.111.10, L.421.4, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14, R.111.14.2, R.111.15, R.111.21 du Code de l'Urbanisme (voir annexe).
2. Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document annexe n° 5.D du présent P.O.S.
3. Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
  - les périmètres sensibles,
  - le droit de préemption urbain (D.P.U.),
  - les secteurs sauvegardés,
  - les périmètres de restauration immobilière,
  - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
  - les périmètres d'agglomérations nouvelles,
  - les périmètres de déclaration d'utilité publique,
  - les projets d'intérêt général.
4. Le Schéma Directeur de la Région ILE DE France qui a valeur de prescription au titre de l'article L.111.1.1 du Code de l'Urbanisme.

#### ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1. Le territoire couvert par le présent P.O.S. est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles ou non équipées (N) dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques principaux constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ces documents graphiques font en outre apparaître s'il en existe :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme,
- les terrains boisés qui ne sont pas classés,
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123.9 et R.123.32 du Code de l'Urbanisme.

2. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
  - la zone référée au plan par l'indice UA,
  - la zone référée au plan par l'indice UB, et qui est divisée en deux secteurs : UBa et UBb
  - la zone référée au plan par l'indice UC,
  - la zone référée au plan par l'indice UK,
  - la zone référée au plan par l'indice UY.
  
3. Les zones naturelles ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
  - la zone NA référée au plan par l'indice NA,
  - la zone Nax référée au plan par l'indice Nax,
  - la zone NB référée au plan par l'indice NB,
  - la zone NC référée au plan par l'indice NC, qui est divisée en deux secteurs NCa et NCb,
  - la zone ND référée au plan par l'indice ND, qui est divisée en trois secteurs : NDa, NDb et NDc.
  
4. Les caractères et vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règle en trois sections et quinze articles.

#### ***SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL***

- ARTICLE 1** - Occupation et utilisation du sol admises
- ARTICLE 2** - Occupation et utilisation du sol interdites

#### ***SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

- ARTICLE 3** - Accès et voirie
- ARTICLE 4** - Desserte par les réseaux
- ARTICLE 5** - Caractéristiques des terrains
- ARTICLE 6** - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- ARTICLE 7** - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ARTICLE 8** - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- ARTICLE 9** - Emprise au sol
- ARTICLE 10** - Hauteur maximum
- ARTICLE 11** - Aspect extérieur
- ARTICLE 12** - Stationnement
- ARTICLE 13** - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

#### ***SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

- ARTICLE 14** - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)
- ARTICLE 15** - Dépassement du C.O.S.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

#### **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

#### **ARTICLE 5 – RAPPEL DES TEXTES**

Patrimoine archéologique.

#### **ARTICLE 6 – SERVITUDES PARTICULIERES**

La construction d'ouvrages électriques Haute et Très Haute Tension est autorisée dans les zones NA, NA, NAx, NCa, NDa, NDb.

### **TITRE II**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Par opposition aux zones naturelles, les zones urbaines, grâce à leur capacité en équipements publics existants, en cours de réalisation, ou prévus au terme du P.O.S. permettent d'admettre les constructions, d'une manière immédiate ou au plus tard dans le temps de réalisation du P.O.S.

Les zones urbaines sont au nombre de 5 :

3 pour l'habitat :

- **ZONE UA** : centre – bourg
- **ZONE UB** : zone résidentielle, autour du centre
- **ZONE UC** : zone pavillonnaire réalisée par groupements

1 pour le domaine militaire

- **ZONE UK** : installations liées aux activités militaires

1 pour l'emprise ferroviaire

- **ZONE UY** : domaine ferroviaire