

Département de SEINE-ET-MARNE (77)

Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau

COMMUNE DE

Vulaines-sur-Seine



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 4. REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil communautaire approuvant le  
PLU et en date du :

**29 Juin 2017**



**Verdi Ingénierie**

99 rue de Vaugirard

75006 PARIS

# **DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, notamment les plans de zonage, 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.

Il est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables, d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues au Code de l'Urbanisme.

## **CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune de Vulaines-sur-Seine.

## **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET EN SECTEURS**

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (AU et AUI), et en zones agricoles (indicatif A), naturelles et forestières (indicatif N).

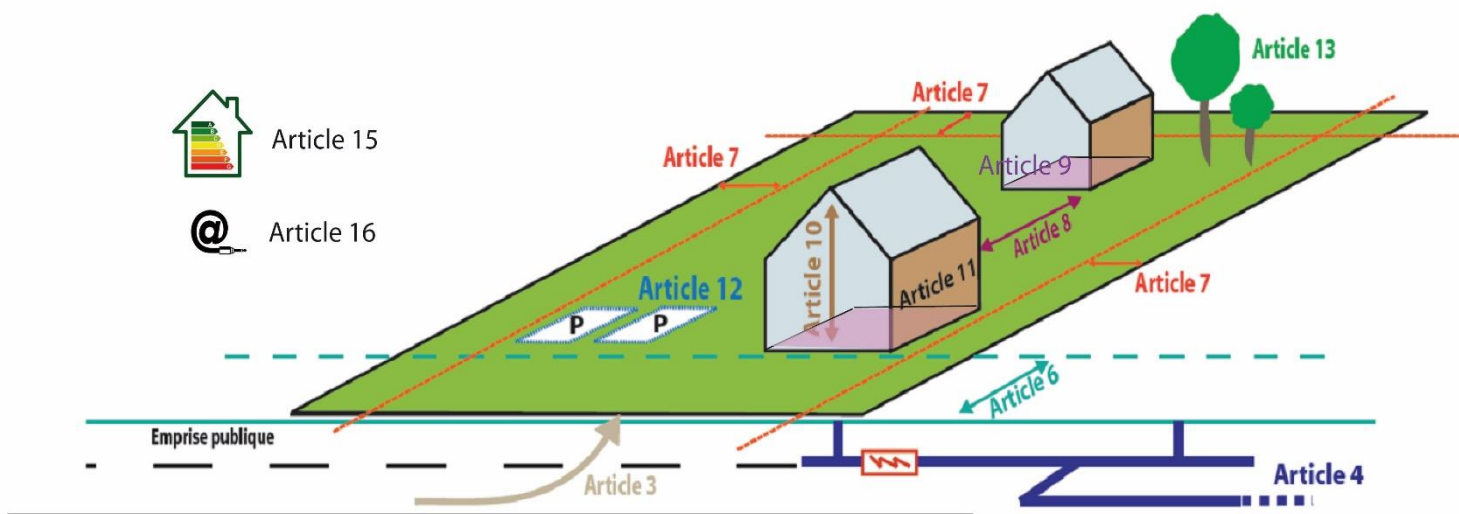
Il s'agit des zones :

- UA : zone de centre-ville à vocation mixte,
- UB : zones à vocation principalement résidentielle
- UC : zones pavillonnaires à vocation résidentielle
- UE : zone à vocation d'équipements et de commerces
- UI : zone à vocation principale d'activités économiques
- AU : zone d'urbanisation future
- AUI : zone d'urbanisation future, à vocation d'activités économiques
- A : zone agricole
- N : zone naturelle
- Ni : zone naturelle impactée par le PPRI
- Nzh : zones humides

## **ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES**

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections :

- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
- Condition de l'occupation du sol
- Coefficient d'occupation du sol, performance énergétique et communication électroniques



## PRESCRIPTIONS INSCRITES AU PLAN DE ZONAGE

### Les espaces boisés classés à conserver et protéger (EBC)

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le plan de zonage par un maillage de ronds verts.

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un maillage de ronds verts, les dispositions des articles L.113 et suivants du Code de l'Urbanisme sont applicables.

### Les lisières des massifs boisés

En application du schéma directeur de la région Ile-de-France les lisières des espaces boisés les plus importants font l'objet de prescriptions spécifiques. Elles sont figurées au plan de zonage.

### Les éléments de paysage, sites et secteurs à protéger au titre de l'article L151-23.

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Ces espaces sont identifiés au plan de zonage et doivent être conservés, confortés ou réalisés.

### **Les emplacements réservés.**

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Les emplacements réservés sont identifiés au plan de zonage et détaillés en annexe du PLU.