

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 APPLICABLES A LA ZONE N**

*La zone N vise à protéger et préserver les espaces naturels et boisés de la commune. Un sous-secteur Ni est créé en cohérence avec le zonage du Plan de Prévention des Risques Inondations. Toute occupation ou utilisation du sol dans cette zone devra respecter les dispositions du PPRI. Un second sous-secteur Nzh est mis en place pour la protection des zones humides.*

*Les aménagements devront tenir compte des risques de retrait-gonflement des argiles ainsi que du risque d'inondation par remontée de nappe.*

### **ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Toutes occupations et utilisations sont interdites à l'exception de celles citées à l'article N.2

Plus particulièrement en zone Nzh sont interdits :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- Les comblements, affouillements, exhaussements,
- La création de plans d'eau artificiels
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers,
- Le défrichement des landes
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone

Dans la bande de 50m autour du massif forestier identifiée au plan de zonage toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation forestière.

Dans la bande de recul de 5m de part et d'autres des cours d'eau identifiée au plan de zonage toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles nécessaires à la préservation et au développement des caractéristiques écologiques du site.

### **ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

Dans la zone N :

Sont admis

- les occupations et utilisations du sol si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions de maximum 20% de la superficie de la construction à destination d'habitation existante

- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole
- Le long des voies de chemin de fer, l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations nécessaires à l'activité ferroviaire sont autorisées.

Dans la zone Ni :

Cette zone est concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation. Tout projet de construction ou d'installation doit respecter les dispositions de ce plan.

Dans la zone Nzh :

Sont admis les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.

Dans les espaces paysagers protégés, identifiés au plan de zonage :

Les caractéristiques paysagères des végétaux liés à l'eau ainsi que les caractéristiques écologiques de ces éléments doivent être préservées.

---

**ARTICLE N.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cette sécurité des accès doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente le plus de risques pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

---

**ARTICLE N.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

---

**Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

## **Assainissement**

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

### **o Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les eaux industrielles ou artisanales devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### **o Eaux pluviales**

Des capacités de stockage des eaux pluviales et, ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public seront mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux.

Des prescriptions techniques particulières pour les eaux pluviales de toiture sont notamment recommandées pour l'arrosage.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Pour les opérations réalisées sur un terrain de plus de 1 000 m<sup>2</sup> le ruissellement est limité à 2l/s/ha pour tout nouvel aménagement ou réaménagement tendant à augmenter le niveau d'imperméabilisation d'une parcelle

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales doit être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

Le zonage des eaux pluviales s'il existe doit être pris en compte.

## **Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

## Déchets

Des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers.

---

### **ARTICLE N.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

---

### **ARTICLE N.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions s'implantent avec une marge de recul d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs ou d'intérêt général.

En zone Ni : En bordure de la route départementale 210, toute construction est interdite à moins de 75 mètres de l'axe de la voie.

---

### **ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions s'implantent en retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

---

### **ARTICLE N.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Non règlementé.

---

### **ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

*L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume, y compris les constructions annexes et les saillies.*

*Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol: les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher; les constructions enterrées (type parking en sous-sol) lorsqu'ils dépassent au plus de 1,50 m par rapport au niveau du terrain naturel; les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 m par rapport au niveau du terrain naturel.*

Zone N : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des extensions ne peut excéder 20% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

*Zone Ni: L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.  
L'emprise au sol des extensions des constructions existantes ne peut excéder 50% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU.*

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

*La hauteur totale des constructions est mesurée à partir de l'altitude du terrain naturel et jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère). Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés...) sont exclus des règles de hauteur.*

En zone Ni : La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 9 mètres.

En zone N : La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 11 mètres.

Les extensions sont autorisées, dans la mesure où elles n'ont pas une hauteur supérieure au bâtiment existant.

## **ARTICLE N.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

*Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.*

*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.*

### **FAÇADES MATERIAUX ET COULEURS :**

Tous les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents

### **TOITURES :**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante.

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, locaux techniques, garde-corps ajourés...) doivent être aussi peu visibles que possible depuis l'espace public.

Les combles et toitures doivent répondre à deux critères : simplicité de volume et unité de conception : les toitures doivent comporter au moins deux pentes comprises entre 35° et 45°, pour les bâtiments autres que l'habitation, la pente minimale est ramenée à 25°.

Dans le cas de bâtiments annexes, d'une hauteur inférieure à 3 m, la couverture peut prendre la forme d'une toiture plantée ou d'une toiture à une pente.

### **CLOTURES :**

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

#### **En bordure de l'espace de desserte :**

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1.80 mètres.

Elles doivent être conçues, dans la continuité des façades et en harmonie avec leur environnement direct. Elles prennent soit la forme d'un mur plein traditionnel percé d'un portail, soit d'un soubassement surmonté d'une grille ou d'un barreaudage, doublés par une haie végétale.

#### **En limites séparatives de propriété**

De manière générale, en limite de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, les matériaux ayant l'aspect de la tôle ou du plastique, sont interdits.

Les coffrets et les boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **DIVERS**

Les appareillages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur,...) doivent faire l'objet d'une bonne insertion paysagère.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions publiques ou d'intérêt général.

## **ARTICLE N.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leur installation doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

## **ARTICLE N.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de grand développement, sont maintenus ou remplacés en nombre équivalent, par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité. Dans le cas de plantations empêchant la réalisation d'un aménagement, leur abattage peut être autorisé, à condition qu'elles soient remplacées, sur les espaces libres restants, par des plantations mélangées faites d'arbres, arbustes ou arbrisseaux en nombre et essence équivalents.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

Les haies seront de préférence paysagères, libres, et composées d'un mélange de plates à feuillage caduc et persistant. Les essences locales sont à privilégier.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L.113 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.



## **ARTICLE N.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

## **ARTICLE N.16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

---

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication numérique.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.