

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 UI

Cette zone correspond aux secteurs d'activités économiques.

Les constructions sont implantées en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques afin de limiter l'impact visuel induit par les hauteurs plus importantes autorisées.

Les dispositions du règlement ont pour objet de permettre l'implantation de nouvelles activités économiques sur ce secteur tout en assurant une qualité paysagère de la zone.

Les aménagements devront tenir compte des risques de retrait-gonflement des argiles.

ARTICLE UI.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- les constructions destinées à habitation
- les terrains de camping ou de caravaning, parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'installations classées au titre de la protection de l'environnement et soumises à autorisation ou à déclaration qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du milieu environnant
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

ARTICLE UI.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

Les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition de ne pas dépasser 20% de la superficie existante à la date du PLU.

ARTICLE UI.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 UI.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'une même unité foncière, 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 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.

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.

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.

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

Le ruissellement est limité à 1l/s/ha pour tout nouvel aménagement ou réaménagement tendant à augmenter le niveau d'imperméabilisation d'une parcelle.

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. Ces locaux doivent être facilement accessibles par les résidents.

ARTICLE UI.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UI.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales et les annexes s'implantent avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques

L'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles de recul précitées, sont autorisées sous réserve de maintenir le retrait de façade initial.

ARTICLE UI.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implantent en respectant une marge de recul au moins égale à 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles de recul précitées, sont autorisées sous réserve de maintenir la marge de retrait existante du bâtiment.

Des limitations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être admises dans les cas suivants :

L'article L. 152-5 du code de l'urbanisme prévoit qu'il est possible de déroger aux règles du plan local d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives afin de permettre aux bénéficiaires de mettre en œuvre une protection contre le rayonnement solaire, une isolation thermique en façade des constructions.

Pour les constructions existantes implantées conformément aux dispositions du PLU, en cas d'isolation des constructions par l'extérieur, un débord de 30 cm maximum peut être autorisé.

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

Non règlementé

ARTICLE UI.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.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Des limitations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être admises dans les cas suivants :

L'article L. 152-5 du code de l'urbanisme prévoit qu'il est possible de déroger aux règles du plan local d'urbanisme relatives à l'emprise au sol des constructions afin de permettre aux bénéficiaires de mettre en œuvre une protection contre le rayonnement solaire, une isolation thermique en façade des constructions.

Pour les constructions existantes implantées conformément aux dispositions du PLU, en cas d'isolation des constructions par l'extérieur, l'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement dérogatoire pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

ARTICLE UI.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction. La hauteur totale des constructions est mesurée à partir 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.

La hauteur des constructions ne peut pas excéder 11 mètres.

Des limitations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être admises dans les cas suivants :

L'article L. 152-5 du code de l'urbanisme prévoit qu'il est possible de déroger aux règles du plan local d'urbanisme relatives à la hauteur maximum des constructions afin de permettre aux bénéficiaires de mettre en œuvre une protection contre le rayonnement solaire et une surélévation des toitures.

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

ARTICLE UI.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.

Les règles énoncées ci-après peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- les procédés de construction et matériaux énoncés à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique pas dans les zones de protection du patrimoine énoncées à l'article L111-17 du Code de l'urbanisme.

FAÇADES MATERIAUX ET COULEURS :

L'aspect architectural de toute construction devra tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elle sera édifiée. De même les constructions annexes ou les dépendances devront être en harmonie avec l'existant.

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.

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.

Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres.

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

1 - Principes

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.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

2 - Nombre d'emplacements

- Pour les véhicules motorisés

Constructions destinées au commerce et artisanat:

Il est créé une place de stationnement pour 100m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places.

Constructions destinées aux bureaux :

Il est créé une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

- Pour les cycles

Constructions à destination de bureaux :

Il doit être réservé pour les cycles un emplacement d'une superficie minimale de 1.5 m² pour 100m² de surface de plancher.

Activités, commerces de plus de 500m² , industries et équipements publics :

Il doit être réservé pour les cycles au minimum une place pour 10 employés.

3 - Caractéristiques du stationnement

Surface de stationnement pour les parkings collectifs :

Le nombre de places sera calculé sur la base de 25 m² par place.

ARTICLE UI.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 outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Dans la mesure du possible les arbres de haute tige sont implantés à distance de toute construction.

ARTICLE UI.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UI.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 UI.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.