

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme



**VAUX-SUR-
LUNAIN**

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 16 février 2012	prescrite le :
arrêtée le : 19 février 2015	arrêtée le :
approuvée le : 7 mars 2016	approuvée le :
modification le : 28 juin 2021	modifiée le :
révision allégée le :	modification simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 4

REGLEMENT

VU pour être annexé à la délibération du :
28 juin 2021

agence d'aménagement et d'urbanisme

EU-CRÉAL

10 rue des
entreprises, rue Montholon 77250 ECUELLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
1 - Les règles d'urbanisme.....	3
2 - Les définitions.....	3
3 - Les modalités d'application	3
DISPOSITIONS SPECIFIQUES – ZONES U	4
ZONE UA	5
ZONE UB.....	10
DISPOSITIONS SPECIFIQUES - ZONE A	15
ZONE A.....	15
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONES N.....	19
ZONE N	19
ZONE NB	22
DEFINITIONS ET ANNEXES.....	26
ANNEXE II : ARGILES.....	40
ANNEXE III - CARTE DES ALEAS RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES.....	41
ANNEXE IV - CARTE DES ZONES HUMIDES POTENTIELLES	42
ANNEXE V - CARTE DES ZONES A RISQUE DE REMONTEES DE NAPPES	43
ANNEXE VI - PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA REGULATION DES EAUX PLUVIALES. ..	44

*

* *

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 LES RÈGLES D'URBANISME

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

1. Le présent document écrit,
2. Les documents graphiques du règlement délimitant les zones et les secteurs.

Le P.L.U. couvre la totalité du territoire communal.

2 LES DÉFINITIONS

S'entendent comme indiqué ci-après, sauf disposition contraire explicite dans le règlement de zone :

- Sont dénommées « aménagements », les installations affectant l'utilisation du sol au sens du code de l'urbanisme.
- Sont dénommés « travaux » les interventions effectuées sur ou dans une construction.
- Est dénommé « emprise publique », un espace public ouvert à la circulation publique et qui n'est pas une voie (aire de stationnement, liaison piétonne, etc.). Elle ne comprend pas les propriétés publiques non ouvertes à la libre fréquentation (école, mairie, stades, cimetière, voie ferrée etc.).
- Est dénommé « voie », un espace public ou privé ouvert à la circulation publique automobile et en état de viabilité.
- Est considérée comme « baie », une partie vitrée dans un bâtiment, qui est cumulativement :
 - _ transparente,
 - _ dont la surface excède 0,2 m²,
 - _ qui présente un angle supérieur à 45° avec l'horizontale.
- La hauteur est mesurée :
 - _ depuis le point le plus haut de la construction ou partie de construction considérée (faîtage, égout de toit, mat, clôture, ...), hors élément ponctuel (cheminées, lucarnes, pilastres...),
 - _ au point le plus bas du sol naturel, à l'aplomb de ce point.

_ Les extensions des constructions sont celles qui n'excèdent pas au choix, 40m ² ou 20% de l'emprise au sol pré-existante.
--

3 LES MODALITÉS D'APPLICATION

- Les travaux, changement de destination, extension ou aménagement qui sont sans effet sur une règle, ou qui améliore le respect de la règle, sont autorisés, même si la construction ou l'aménagement existant ne respecte pas ladite règle.
- Pour l'application des articles 6, 7 et 8 du règlement des zones, l'implantation se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements mineurs non accessibles et sans liaison avec le sol.
- Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 9 du règlement des zones, les parties enterrées ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.
- Pour les calculs par tranche, on arrondit au chiffre entier supérieur.
- La distance par rapport aux baies, se compte perpendiculairement et horizontalement entre tout point de la baie concernée et la limite ou le bâtiment considéré.
- La vocation de la construction est attachée à sa configuration et non au statut de l'occupant.
- En application de l'article L.123-1-5, modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014, il n'est plus possible de réglementer l'article 5 relatif à la superficie des terrains, et l'article 14 relatif au coefficient d'occupation des sols. Ces deux articles ont été enlevés du présent document de prescriptions réglementaires.