



Commune du Département
de Seine et Marne

GRETZ-ARMAINVILLIERS



P.L.U

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal du 02 décembre 2015 approuvant la révision
du P.L.U



Le Maire,
Jean-Paul GARCIA



SOMMAIRE

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES.....	3
Les règles d'urbanisme.....	3
Les définitions.....	3
Modalités d'application.....	4
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUE ZONES U.....	5
ZONE UA	5
ZONE UB	17
ZONE UC	27
ZONE UE	32
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU.....	40
ZONE AU	40
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES A.....	49
ZONE A	49
ZONE AZH	55
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N.....	57
ZONE N	57
ZONE NL	60
ZONES NG et NGA	63
ZONE NZH	68

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.

LES DÉFINITIONS

S'entendent comme indiquées 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 et non pas les « **travaux** » effectués sur ou dans une construction.
- Est dénommé « **voie** », un espace public ou privé ouvert à la circulation automobile et en état de viabilité, quel que soit le nombre de propriété desservie.
- Est dénommé « **emprise publique** », un espace public ouvert à la circulation publique (aire de stationnement, voie piétonne, ferrée etc.). Elle ne comprend pas les propriétés publiques non ouvertes à la circulation publique (école, mairie, stades, cimetière, etc.).
- Est dénommé « **espace commun** » un espace privé de desserte de plusieurs propriétés ne présentant pas les caractéristiques de voie telles que définies ci-dessus.
- 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 inférieur à 45° avec la verticale.
- Sont considérées comme **enterrées** les parties de construction qui n'excèdent pas 0,40 m au dessus ni du terrain naturel ni du terrain après travaux.
- 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 niveau de l'axe de la chaussée.

Ne sont pas comptés dans la hauteur maximum autorisée, les ouvrages et constructions sur toiture terrasse à condition :

- qu'ils ne dépassent pas une hauteur maximum de 3 m,
- qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur,
- qu'ils abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées et les capteurs d'énergie.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

- Les extensions des constructions et aménagements existants sont celles n'excédant pas 20 m² ou 30% d'emprise au sol

MODALITÉS D'APPLICATION

- Les travaux, changement de destination, extension ou aménagement qui sont sans effet sur une règle, sont autorisés, même si le bâtiment ou l'aménagement existant ne respecte pas ladite règle.
- Les extensions s'estiment cumulativement depuis la date d'approbation de la présente révision de plan local d'urbanisme hors modification ou révision simplifiée qui interviendrait ultérieurement.
- Pour l'application des articles 6, 7 et 8 du règlement des zones, l'implantation se considère en prenant en compte les encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements même s'ils sont non accessibles et même s'ils sont 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.

Depuis la loi A.L.U.R. les articles 5 et 14 sont supprimés

