

# Commune de Saint-Martin-en-Bière

## Plan Local d'Urbanisme

### 4.2 / Règlement

Dossier arrêté en Conseil municipal le :

13 mai 2016

Mise à l'Enquête publique :

Du 27 septembre 2016 au 28 octobre  
2016

Dossier approuvé en Conseil municipal

le :





## Table des matières

Dispositions générales .....	5	.2 Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	29
.1 Champ d'application .....	5	.3 Section 2 : conditions de l'utilisation du sol.....	29
.2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols .....	5	.4 Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol.....	33
.3 Division du territoire en zones.....	5	Zone UJ .....	34
.4 Cas particuliers .....	5	.1 Préambule : dispositions applicables à la zone .....	34
.5 Ouvrages techniques .....	5	.2 Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	34
.6 Bâtiments sinistrés.....	5	.3 Section 2 : conditions de l'utilisation du sol.....	34
.7 Dispositions complémentaires.....	6	.4 Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol.....	37
.8 Adaptations mineures.....	6	Zone UL.....	38
.9 Rappel de procédure .....	6	.1 Préambule : dispositions applicables à la zone .....	38
Zone UA .....	7	.2 Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	38
.1 Préambule : dispositions applicables à la zone.....	7	.3 Section 2 : conditions de l'utilisation du sol.....	38
.2 Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	7	.4 Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol.....	44
.3 Section 2 : conditions de l'utilisation du sol .....	7	Zone AU .....	45
.4 Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol .....	17	.1 Préambule : dispositions applicables à la zone .....	45
Zone UB .....	18	.2 Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	45
.1 Préambule : dispositions applicables à la zone.....	18	.3 Section 2 : conditions de l'utilisation du sol.....	46
.2 Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	18	.4 Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol.....	54
.3 Section 2 : conditions de l'utilisation du sol .....	19	Zone A.....	55
.4 Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol .....	28	.1 Préambule : dispositions applicables à la zone .....	55
Zone UH .....	29	.2 Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	55
.1 Préambule : dispositions applicables à la zone.....	29	.3 Section 2 : conditions de l'utilisation du sol.....	56
		.4 Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol.....	62
		Zone N .....	63

.1	Préambule : dispositions applicables à la zone.....	63
.2	Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	63
.3	Section 2 : conditions de l'utilisation du sol .....	64
.4	Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol .....	68

## DISPOSITIONS GENERALES

### .1 Champ d'application

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Martin-en-Bière.

### .2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Certains articles des législations suivantes restent applicables :

- Le code civil ;
- Le code de la construction et de l'habitation ;
- Le code rural et forestier ;
- Le code de l'environnement ;
- La législation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- La législation sur l'archéologie préventive ;
- La législation sur l'activité commerciale ;
- ...

### .3 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones Urbaines (U) et A Urbaniser (AU), en zones Agricoles (A) et en zones Naturelles (N) délimitées sur les documents graphiques établis. En cas de contradiction entre des documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle prévalent.

- Les zones Urbaines (U), composées des zones UA, UB, UH, UJ et UL.
- Les zones A Urbaniser (AU), composées de la zone AU.

- Les zones Agricoles (A) composées des sous-secteurs c et e.
- Les zones Naturelles (N) comprenant le sous-secteur b.

### .4 Cas particuliers

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les constructions de bâtiments publics (à usage scolaire, socio-éducatif, sportif, sanitaire ou hospitalier, etc.) et culturels, ainsi que les équipements d'infrastructure ne sont pas soumis aux règles de l'article 10 (hauteur maximale des constructions). Dans toutes les zones, il est autorisé de faire des affouillements et des exhaussements pour permettre une dépollution des sites et la construction de bâtiments publics.

### .5 Ouvrages techniques

Les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'utilité publique (château d'eau, pylône électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage et poste de refoulement par exemple) ainsi qu'aux équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire et géothermique.

### .6 Bâtiments sinistrés

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossible la reconstruction d'un bâtiment sinistré, cette dernière sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré à condition que l'autorisation intervienne moins de dix ans après le sinistre et respecte la destination initiale du bâtiment.

## .7 Dispositions complémentaires

En application des articles L151-19 et L151-23, le plan de zonage du PLU identifie et localise « les éléments de paysage et délimite les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation », ainsi que « 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 définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

A ce titre, au-delà des dispositions générales et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans le règlement, certains éléments bâtis ou certaines entités paysagères remarquables font l'objet d'un repérage :

- Pour les **bâtiments, murs et éléments de petit patrimoine** identifiés, ce repérage entraîne de fait la mise en place d'un régime de déclaration préalable en cas de travaux, et l'exigence d'un permis de démolir préalablement à la destruction de l'élément protégé.
- Pour les **éléments de paysage** identifiés, ce repérage entraîne de fait la mise en place d'un régime de déclaration préalable préalablement à toutes modifications des lieux, notamment coupes et abattages, ainsi que les mouvements des sols ou changement du traitement des espaces extérieurs.
- Pour les **mares et mouillères** identifiées, ce repérage entraîne une interdiction de comblement et / ou de creusement, ainsi qu'une interdiction d'implanter à proximité toute construction, ou dépôt ou rejet susceptible de provoquer une pollution des sols et / ou des eaux.

## .8 Adaptations mineures

Conformément au code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures

rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il se trouve, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet sensible à leur égard.

## .9 Rappel de procédure

1. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumises à déclaration préalable prévue par l'article L.421-4 du CU dans les Espaces Boisés Classés (EBC) en application de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L. 311-1 à L. 313-5 et R. 311-1 à R. 313-3 du Code Forestier. Ils sont irrecevables dans les EBC (article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme).
4. Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 111-37 à R. 111-40 du Code de l'Urbanisme, dans leur version en vigueur au 31 décembre 2015.
5. L'article R523-1 du Code du patrimoine stipule que « *les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations* ».

## ZONE UA

### .1 Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation.

*« La zone UA correspond à un tissu urbain mixte de centre ancien, autorisant notamment les bâtiments liés à l'activité agricole, caractérisé par un bâti relativement dense comprenant un habitat individuel souvent mitoyen. Les constructions sont, en règle générale, édifiées en ordre continu sur l'alignement des voies ou, le cas échéant, prolongées d'un mur. »*

### .2 Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article UA1 • Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations à usage industriel ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation préalable, à l'exception de celles pouvant être autorisées par application de l'article UA2 ;
- Les caravanes isolées sur une unité foncière non bâtie ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges et dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en UA2.
- Toute construction est interdite de part et d'autre des berges du ru de Rebais, sur une largeur de 5 mètres.

#### Article UA2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- Les constructions liées à l'exploitation agricole, y compris celles destinées aux logements des exploitants ruraux et du personnel, ainsi que les hangars, à condition que la Surface de Plancher n'excède pas 500 m<sup>2</sup>, et sous condition d'une recherche d'insertion paysagère ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement correspondant à des entreprises artisanales et répondant aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
- Les activités artisanales, commerciales, de bureaux et d'hébergement hôtelier, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisance pour l'habitation et l'environnement, ni d'aggravation des conditions de circulation, et dans une limite de 200 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher pour les bureaux, et de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher pour les commerces, l'artisanat et l'hébergement hôtelier.
- Les éoliennes domestiques à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues ;
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
  - à des travaux de construction autorisés sur la zone ;
  - ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
  - ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
  - ou à l'aménagement d'espaces publics ;
  - ou à des recherches archéologiques.

### .3 Section 2 : conditions de l'utilisation du sol

#### Article UA3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

##### Accès

Définition : L'accès correspond au point de raccordement à la voie de desserte. Il correspond donc, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur cette voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant.

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent par ailleurs présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

### **Voirie**

Définition : la voirie de desserte désigne la voie qui arrive aux abords immédiats du projet considéré.

Les voies nouvelles, publique ou privée, ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, et répondant à leur destination. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.
- être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.

## **Article UA4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **Assainissement**

#### *Eaux usées*

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

Les dispositifs d'assainissement individuel sont interdits.

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

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

#### *Eaux pluviales*

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eaux pluviales dans les réseaux, que ces derniers soient unitaires ou séparatifs, a minima pour les pluies courantes.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière, sauf impossibilité technique. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel. Des



techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.

En l'absence d'une réglementation locale, le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit spécifique avant l'aménagement.

En matière d'infiltration à la parcelle, des techniques alternatives peuvent être employées, afin de limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

L'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur doit être garanti lorsqu'il existe et si le terrain le permet. Cette obligation n'interdit pas aux habitations de disposer d'un collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans empêcher les écoulements en provenance du fonds supérieur et sans aggraver les écoulements à destination du fonds inférieur.

Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable.

### **Électricité – Télécommunications**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public.

L'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire à chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, en concertation avec les organismes publics concernés.

### **Déchets**

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les

conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier.

## **Article UA5 • Caractéristiques des terrains**

Sans objet

## **Article UA6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation**

### **Dispositions générales**

1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

2 – L'implantation des nouvelles constructions prendra en compte l'ordonnancement des façades voisines, notamment l'orientation générale des façades : implantation pignons ou façades sur rue.

3 – Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte ;
- soit en observant une marge de reculement supérieure à 15 mètres, et uniquement lorsque la parcelle accueille déjà une construction à l'alignement.

4 – Les saillies et encorbellement sur le domaine public ou privé des voies sont interdits.

5 – La distance L comptée horizontalement de tout point de la construction au point le

plus proche de l'alignement opposé actuel ou futur, sera au moins égale à la différence d'altitude H entre ces deux points (L=H), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

6 – A l'intersection de deux voies et afin d'assurer une bonne visibilité, les constructions et les clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies, et dont les côtés ne seront pas inférieurs à 5 mètres.

7 – En cas d'implantation en retrait de l'alignement, la continuité visuelle depuis la voie publique devra être assurée par l'édification, simultanément avec celle de la construction, d'une clôture implantée sur cet alignement, et conforme aux dispositions de l'article UA.11 ci-après.

#### **Cas particuliers**

1 – Si des constructions existent sur une ou sur les deux parcelles adjacentes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus, l'implantation de la nouvelle construction pourra alors respecter des marges de reculement semblables à celles de l'une ou de l'autre de ces constructions.

2 – Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions générales peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

3 – Ces dispositions ne s'appliquent pas aux transformations de bâtiments d'exploitation agricole en habitation ou local d'activités.

## **Article UA7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **Dispositions générales**

1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.123-10-1 du Code de

l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

2 – En cas d'implantation à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte (au titre de l'article UA.6), l'implantation des constructions sur au moins 1 limite séparative aboutissant aux voies est obligatoire.

3 – En cas d'implantation en retrait de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte (au titre de l'article UA.6), les constructions peuvent être implantées librement, soit en retrait, soit sur l'une ou sur les deux limites séparatives.

4 – Si la parcelle a une longueur de façade sur rue inférieure à 8 mètres : les constructions devront obligatoirement être implantées sur les deux limites séparatives perpendiculaires à la voie. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments annexes, tels que les garages.

5 – En cas d'implantation d'une construction en retrait des limites séparatives :

- si une des façades comporte des baies, la distance mesurée perpendiculairement à la façade sera au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres.
- si aucune façade ne comporte de baies, la distance mesurée perpendiculairement à la façade sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit de la construction la plus haute, avec un minimum de 2,5 mètres.

6 – Les piscines seront obligatoirement aménagées en retrait des limites séparatives. Ce retrait sera au minimum de 2 mètres.

#### **Cas particuliers**

1 – Les extensions des constructions existantes peuvent être implantées soit en retrait, soit sur l'une ou les deux limites séparatives.

2 – Dans le cas d'une construction implantée à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte (au titre de l'article UA.6), et qui ne joindrait pas les deux limites séparatives latérales, la continuité visuelle depuis la voie publique devra être assurée par l'édification, simultanément avec celle de la construction, d'une clôture implantée sur cet alignement, et conforme aux dispositions de l'article UA.11 ci-après.

## **Article UA8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles les marges de recul suivantes :

- si une des façades comporte des baies, la distance mesurée perpendiculairement à la façade sera au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres.
- si aucune façade ne comporte de baies, la distance mesurée perpendiculairement à la façade sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit de la construction la plus haute, avec un minimum de 2,5 mètres.

## **Article UA9 • Emprise au sol**

Pour les parcelles dont la superficie est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, l'ensemble des projections au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur le terrain ne doit pas excéder 60% de sa superficie totale.

Pour les parcelles dont la superficie est comprise entre 300 et 500 m<sup>2</sup>, l'ensemble des projections au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur le terrain ne doit pas

excéder 70% de sa superficie totale.

Pour les parcelles dont la superficie est inférieure à 300 m<sup>2</sup>, l'ensemble des projections au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une parcelle ne doit pas excéder 80% de sa superficie totale.

## **Article UA10 • Hauteur maximum des constructions**

1 – La hauteur maximale (par référence au terrain naturel) absolue des constructions hors éléments techniques ne doit pas excéder 4,5 mètres à l'égout de toiture pour les constructions à usage agricole, et 6 mètres à l'égout de toiture pour les autres constructions.

Pour les constructions à destination d'habitation, les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.

La hauteur maximale au faîtage des constructions à destination agricole est limitée à 10 mètres.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants,
- à l'aménagement de constructions existantes.

2 – Sur les terrains en déclivité, la hauteur de la plus petite façade ne peut dépasser la limite de hauteur ; la hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur prescrite.

3 – Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de super-structure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

4 – Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être surélevé de plus de 0,40 mètre au-dessus du sol naturel.

## Article UA11 • Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clore pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Les constructions devront être conformes aux prescriptions définies ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions pourront être retenues, en particulier si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Pour les bâtiments, murs et éléments de petit patrimoine identifiés comme éléments de patrimoine au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et repérés au document graphique réglementaire, toute modification, notamment démolition partielle ou totale, est soumise à autorisation. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Les prescriptions définies ci-dessous sont complétées par un ensemble de recommandations, présenté en annexe du présent règlement.

### A – FORME DES CONSTRUCTIONS

#### 1 – Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception :

- Les constructions à usage d'habitation doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants, dont la pente sera comprise entre 40° et 45°, et ne comportant aucun débord sur les pignons.
- Les constructions présentant une longueur de façade égale ou supérieure à 15 mètres peuvent comporter des dispositions différentes, notamment une toiture à faible pente.

La ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

Les toitures en L et en T peuvent être autorisées.

Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles plates (65/80 au m<sup>2</sup>) ou tuiles petit moule (22 au m<sup>2</sup>) de terre cuite, de ton brun vieilli. Les toitures paille-chaume, paille roseau, fibro-ciment et les tuiles mécaniques grand moule rouge sont interdites. Les annexes seront recouvertes par des matériaux de préférence identiques à ceux de la construction principale.

Un échantillonnage de modèles et de couleurs de tuiles est à consulter en mairie.

Les toitures-terrasses sont autorisées pour les petites extensions, tels que les garages. Elles devront être végétalisées.

Les installations solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture devront être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils devront être intégrés à la composition de la façade et de la toiture, et être le moins visible possible.

L'éclairage des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes traditionnelles, dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture ;
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants (n'excédant pas 0,80 m x 1 m), dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le quart de la longueur de la toiture.
- soit par des ouvertures en pignon.

Les lucarnes de type « chien assis » sont interdites.

Lorsque l'architecture autorise la réalisation de deux niveaux en toiture, le premier niveau sera ouvert en lucarne.

Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants doivent être composées avec les percements de façade. Ces châssis seront de proportion plus haute que large, et encastrés dans le plan de la toiture.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 3 mètres devront être couvertes par une toiture comportant un ou deux versants de faible pente.

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale, soit :

- avoir la même pente et ne comporter aucun débord sur les pignons ;
- être recouverts de tuile plates ou petit moule de terre cuite, de ton brun vieilli.

## 2 – Les ouvrages en saillie

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées de ventilation, sorties de secours, mais aussi balcons, vérandas, perrons, accès, garages, escaliers extérieurs et cheminées devront présenter des garanties de bonne conservation. Leur aspect et leur couleur devront s'harmoniser avec ceux de la construction principale à laquelle elles s'intègrent.

## 3 – Les façades commerciales

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage.

Pour les façades commerciales, toute saillie par rapport à l'alignement du gros œuvre général de l'immeuble est interdite.

## B – PAREMENTS EXTERIEURS

### 1 – Les façades

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles.

#### *Matériaux*

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.

Les bardages en plastiques ou métalliques, les plaques plastiques, les carreaux vernissés sont proscrits.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

#### *Enduits, menuiseries*

Les enduits existants de qualité seront maintenus ou restitués.

La couleur des enduits pourra être obtenue par les agrégats et sables, ou à l'aide de produits du commerce. Les couleurs retenues seront choisies parmi celles proposées par le PNR (voir annexe au règlement).

Les enduits au ciment existants devront être remplacés par des enduits à la chaux naturelle.

Les peintures murales sont interdites.

Les menuiseries, volets et contrevents seront de préférence en bois. Le PVC est autorisé, mais l'unité est obligatoire : soit tout PVC, soit tout bois, soit tout alu peint en usine.

### *Teintes*

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les couleurs des enduits devront se rapprocher des couleurs traditionnelles de la Brie. Le blanc pur est interdit. Les couleurs retenues seront choisies parmi celles proposées par le PNR (voir annexe au règlement).

### 2 – Annexes-abris de jardins

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, etc.) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois et des teintes sombres est recommandé. Les toits en bardeaux bitumineux verts sont autorisés. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façade et en toiture.

### C – CLOTURES ET PORTAILS

Les clôtures existantes participant au paysage devront, en cas de démolition, être reconstruites à l'identique.

En cas de stricte nécessité, une ouverture de 3 mètres maximum peut être pratiquée dans les murs protégés.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

### 1 – Sur la voie publique

Lorsque la construction est édifiée en retrait de l'une ou des deux limites séparatives latérales, les clôtures seront constituées de murs pleins, en pierre apparente, ou encore en maçonnerie, d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage, ou le cas échéant, identique aux murs des constructions auxquelles ils se raccordent.

Dans le cas de raccordement à des murs de clôture voisins, ils seront édifiés à la même hauteur ; dans le cas de raccordement à une construction, leur hauteur sera comprise entre 1,70 mètre et 2,00 mètres.

### 2 – Sur les limites séparatives de propriété

S'il est réalisé des clôtures, elles seront constituées soit de murs de maçonnerie de même aspect que la construction principale, soit de haies bocagères (l'annexe au règlement propose quelques aménagements et espèces intéressants : épines vinettes, néflier, prunellier, fusains, lauriers cerises, aubépines, clématite) adossées ou non à un grillage métallique de couleur vert foncé. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2,00 mètres.

Les murs en plaque de béton armé entre poteaux sont interdits, tout comme les bâches plastifiées.

Les vantaux des portes et portails seront en bois ou en métal peint en usine, de conception simple.

### D – AMENAGEMENT DES CORPS DE FERME

Dans le cadre de la restauration d'un bâtiment ancien, le projet devra veiller à mettre en valeur l'architecture traditionnelle et la structure du corps de ferme. Ainsi, le projet portera une attention particulière :

- Dans le cadre d'une extension, à la volumétrie et l'insertion des extensions par rapport au volume principal : orientation du faîtage, gabarit, homogénéité des

matériaux et de l'aspect extérieur des bâtiments (l'ordonnement des façades...). Les règles édictées au présent article UA.10 devront être respectées.

- Dans le cadre d'une restauration, au respect des techniques traditionnelles de constructions : appareillage des murs, couleurs, matériaux, matériaux des toitures, formes et couleurs des menuiseries, ...
- Au respect de l'ordonnement des volumes et façades : les nouvelles ouvertures respecteront les formes traditionnelles : ouvertures plus hautes que larges, rythme de la façade... Hormis contraintes techniques justifiées, la restauration du bâtiment utilisera les matériaux et les techniques les plus proches de ceux d'origine.

#### E – DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées ou implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique. Elles devront être le moins visibles possibles depuis les parcelles voisines.

L'aménagement à usage commercial, artisanal ou industriel de bâtiments existants peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

##### *Antennes paraboliques*

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et ne doivent pas dépasser du faîtage.

##### *Les installations solaires thermiques ou photovoltaïques*

Les éléments des installations solaires thermiques ou photovoltaïques (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception

architecturale d'ensemble. Dans le cas d'une toiture à pente, l'implantation devra être encastrée de manière à être la moins visible possible depuis l'espace public.

Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur maximale au faîtage de la construction de plus d'un mètre.

##### *Les éléments des climatiseurs*

La conception bioclimatique des nouvelles constructions devra prévenir l'utilisation de climatiseurs. A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et depuis le voisinage.

#### F – CLAUSES PARTICULIERES

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...), sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain soit particulièrement étudiée et ne vienne pas porter atteinte au caractère architectural et urbain du village.

## **Article UA12 • Stationnement**

### **Caractéristiques générales**

Les prescriptions réglementant le stationnement s'appliquent pour les bâtiments existants changeant de destination, ainsi que pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et autres constructions (équipements, activités, commerces, bureaux) à l'exception des abris de jardin, des hangars, des locaux techniques et des extensions des

constructions existantes, pour lesquelles les règles du présent article ne s'appliquent pas.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles, dégagement compris, sera prévue.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Les stationnements en sous-sol ne sont pas autorisés.

Stationnement des vélos : le nombre de places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R111-14-4 et R111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation et par l'arrêté du 20 février 2012.

#### **Normes pour les constructions neuves à usage d'habitation**

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, dans la limite de 2 places de stationnement.

- 1 place de stationnement au minimum devra obligatoirement être couverte.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés par l'État.

#### **Normes pour les constructions neuves à destination d'artisanat**

Une surface au moins égale à 30% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

#### **Normes pour les constructions neuves à destination de commerces**

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

#### **Normes pour les constructions neuves à destination de bureaux**

Il doit être aménagé une place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

#### **Normes pour les constructions neuves à destination d'hébergement hôtelier**

Le nombre de places de stationnement devra être cohérent avec la capacité d'accueil de l'hébergement hôtelier.

A minima, il devra être aménagé une place de stationnement pour une chambre.

#### **Normes pour les autres constructions neuves**

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules



correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

### **Article UA13 • Espaces libres et plantations**

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront alors remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

Les espaces verts ou plantés doivent comporter au moins un arbre de haute ou moyenne tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre. Les plantations pourront être regroupées en bosquets ou être intégrées dans la haie de clôture.

Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 60% des espaces libres, sauf pour les activités agricoles, artisanales, commerciales et de bureaux. Les aménagements extérieurs (terrasses, allées, piscines) doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou de toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques d'espèces persistantes sont proscrites. Les haies devront comporter au moins trois espèces différentes dont un tiers de persistant maximum.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent

être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Une liste d'espèces végétales recommandées est disponible en annexe du document.

## **.4 Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article UA14 • Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## ZONE UB

### .1 Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation.

« La zone UB correspond à un tissu urbain mixte à dominante d'habitat, où coexistent un habitat diffus, des lotissements de petite taille, des commerces et du petit artisanat. Ces tissus peuvent faire l'objet d'une densification maîtrisée. »

### .2 Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article UB1 • Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions liées à l'exploitation agricole, à l'exception de celles autorisées par application de l'article UB2 ;

- Les constructions et installations à usage industriel ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation préalable, à l'exception de celles pouvant être autorisées par application de l'article UB2 ;
- Les caravanes isolées sur une unité foncière non bâtie ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges et dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en UB2.

#### Article UB2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole dans les conditions suivantes : l'agrandissement, la transformation, les annexes techniques ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement correspondant à des entreprises artisanales et répondant aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
- Les activités artisanales, commerciales et de bureaux, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisance pour l'habitation et l'environnement, ni d'aggravation des conditions de circulation, et dans une limite de 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.
- Les éoliennes domestiques à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues ;
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
  - à des travaux de construction autorisés sur la zone ;
  - ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
  - ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
  - ou à l'aménagement d'espaces publics ;
  - ou à des recherches archéologiques.

### .3 Section 2 : conditions de l'utilisation du sol

#### Article UB3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

##### Accès

*Définition* : L'accès correspond au point de raccordement à la voie de desserte. Il correspond donc, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur cette voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant.

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. Pour toute nouvelle construction, cet accès se fera directement par façade sur rue et en aucun cas par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent par ailleurs présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

##### Voirie

*Définition* : la voirie de desserte désigne la voie qui arrive aux abords immédiats du projet considéré.

Les voies nouvelles, publique ou privée, ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, et répondant à leur destination. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.
- être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.

#### Article UB4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux

##### Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

##### Assainissement

###### *Eaux usées*

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

A défaut de réseau public, la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conforme à la réglementation en vigueur.

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

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

### *Eaux pluviales*

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eaux pluviales dans les réseaux, que ces derniers soient unitaires ou séparatifs, a minima pour les pluies courantes.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière, sauf impossibilité technique. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel. Des techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.

En l'absence d'une réglementation locale, le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit spécifique avant l'aménagement.

En matière d'infiltration à la parcelle, des techniques alternatives peuvent être employées, afin de limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

L'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur doit être garanti lorsqu'il existe et si le terrain le permet. Cette obligation n'interdit pas aux habitations de disposer d'un collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans empêcher les écoulements en provenance du fonds supérieur et sans aggraver les écoulements à destination du fonds inférieur.

Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable.

### **Électricité – Télécommunications**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au

réseau public.

L'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire à chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, en concertation avec les organismes publics concernés.

### **Déchets**

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier.

### **Article UB5 • Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **Article UB6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation**

1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

2 – Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 8 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

3 – L'intégralité de la construction doit par ailleurs être comprise dans une bande

constructible de 50 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement.

4 – La distance L, comptée horizontalement, de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé actuel ou futur, sera au moins égale à la différence d'altitude H entre ces deux points ( $L=H$ ), sans pouvoir être inférieure à 8 mètres. En face du débouché d'une voie adjacente, cette distance sera calculée en considérant l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché.

5 – A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et les clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies, les côtés de cet angle n'étant pas inférieurs à 5 mètres.

### **Article UB7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

2 – Les constructions peuvent être implantées :

- en limite séparative ;
- en retrait des limites séparatives. En ce cas, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment à l'égout de toiture avec un minimum de 4 mètres, à l'exception des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique de hauteur inférieure à 3 mètres pouvant être implanté en limites séparatives.

3 – Les piscines seront obligatoirement aménagées en retrait des limites séparatives. Ce

retrait sera au minimum de 2 mètres.

### **Article UB8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles les marges de recul suivantes :

- si une des façades comporte des baies, la distance mesurée perpendiculairement à la façade sera au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres.
- si aucune façade ne comporte de baies, la distance mesurée perpendiculairement à la façade sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit de la construction la plus haute, avec un minimum de 2,5 mètres.

### **Article UB9 • Emprise au sol**

Pour les parcelles dont la superficie est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, l'ensemble des projections au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur le terrain ne doit pas excéder 30% de sa superficie totale.

Pour les parcelles dont la superficie est inférieure à 500 m<sup>2</sup>, l'ensemble des projections au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur le terrain ne doit pas excéder 40% de sa superficie totale.

### **Article UB10 • Hauteur maximum des constructions**

1 – La hauteur maximale (par référence au terrain naturel) absolue des constructions hors éléments techniques ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout de toiture.

Pour les constructions à destination d'habitation, les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.

2 – Sur les terrains en déclivité, la hauteur de la plus petite façade ne peut dépasser la limite de hauteur ; la hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur prescrite.

3 – Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de super-structure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

4 – Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être surélevé de plus de 0,40 mètre au-dessus du sol naturel.

## Article UB11 • Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clore pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.
- Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Les constructions devront être conformes aux prescriptions définies ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions pourront être retenues, en particulier si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Pour les bâtiments, murs et éléments de petit patrimoine identifiés comme éléments de

patrimoine au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et repérés au document graphique réglementaire, toute modification, notamment démolition partielle ou totale, est soumise à autorisation. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Les prescriptions définies ci-dessous sont complétées par un ensemble de recommandations, présenté en annexe du présent règlement.

## A – FORME DES CONSTRUCTIONS

### 1 – Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants, dont la pente sera comprise entre 40° et 45°, et ne comportant aucun débord sur les pignons.

La ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

Les toitures en L et en T peuvent être autorisées.

Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles plates (65/80 au m<sup>2</sup>) ou tuiles petit moule (22 au m<sup>2</sup>) de terre cuite, de ton brun vieilli. Les toitures paille-chaume, paille roseau, fibro-ciment et les tuiles mécaniques grand moule sont interdites.

Les toitures-terrasses sont autorisées pour les petites extensions, tels que les garages. Elles devront être végétalisées.

Les installations solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture devront être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils devront être intégrés à la composition de la façade et de la toiture, et être masqués à la vue depuis l'espace public.

L'éclairage des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes traditionnelles, dont la somme des largeurs

ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture ;

- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants (n'excédant pas 0,80 m x 1 m), dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le quart de la longueur de la toiture.
- soit par des ouvertures en pignon.

Les lucarnes de type « chien assis » sont interdites.

Lorsque l'architecture autorise la réalisation de deux niveaux en toiture, le premier niveau sera ouvert en lucarne.

Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants doivent être composées avec les percements de façade. Ces châssis seront de proportion plus haute que large, et encastrés dans le plan de la toiture.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 3 mètres devront être couvertes par une toiture comportant un ou deux versants de faible pente.

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale, soit :

- avoir la même pente et ne comporter aucun débord sur les pignons ;
- être recouverts de tuile plates (65/80 au m<sup>2</sup>) ou petit moule de terre cuite (22 au m<sup>2</sup>), de ton brun vieilli.

## 2 – Les ouvrages en saillie

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées de ventilation, sorties de secours, mais aussi balcons, vérandas, perrons, accès, garages, escaliers extérieurs et cheminées devront présenter des garanties de bonne conservation. Leur aspect et leur couleur devront s'harmoniser avec ceux de la construction principale à laquelle elles s'intègrent.

## 3 – Les façades commerciales

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage.

Pour les façades commerciales, toute saillie par rapport à l'alignement du gros œuvre général de l'immeuble est interdite.

## B – PAREMENTS EXTERIEURS

### 1 – Les façades

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles.

#### *Matériaux*

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.

Les bardages en plastiques ou métalliques, les plaques plastiques, les carreaux vernissés sont proscrits.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

#### *Enduits, menuiseries*

Les enduits existants de qualité seront maintenus ou restitués.

La couleur des enduits pourra être obtenue par les agrégats et sables, ou à l'aide de

produits du commerce. Les couleurs retenues seront choisies parmi celles proposées par le PNR (voir annexe au règlement).

Les enduits au ciment existants devront être remplacés par des enduits à la chaux naturelle.

Les peintures murales sont interdites.

Les menuiseries, volets et contrevents seront de préférence en bois. Le PVC est autorisé, mais l'unité est obligatoire : soit tout PVC, soit tout bois, soit tout alu peint en usine.

### *Teintes*

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les couleurs des enduits devront se rapprocher des couleurs traditionnelles de la Brie. Le blanc pur est interdit. Les couleurs retenues seront choisies parmi celles proposées par le PNR (voir annexe au règlement).

### 2 – Annexes-abris de jardins

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, etc.) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois et des teintes sombres est recommandé. Les toits en bardeaux bitumineux verts sont autorisés. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façade et en toiture.

### C – CLOTURES ET PORTAILS

Les clôtures existantes participant au paysage devront, en cas de démolition, être reconstruites à l'identique.

En cas de stricte nécessité, une ouverture de 3 mètres maximum peut être pratiquée dans les murs protégés.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

### 1 – Sur la voie publique

Lorsque la construction sera édifiée en retrait de l'une ou des deux limites séparatives latérales, les clôtures seront constituées de murs pleins, en pierre apparente, ou encore en maçonnerie recouverte d'un enduit, dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes. Sinon, elle sera constituée d'un ensemble homogène composé d'un mur bahut de 0,80 m de hauteur au maximum, surmonté d'un barreaudage, de claustra, de grillage ou de lisses horizontales. Les murs en plaque de béton armé entre poteaux sont interdits.

Dans le cas de raccordement à des murs de clôture voisins, ils seront édifiés à la même hauteur ; dans le cas de raccordement à une construction, leur hauteur sera comprise entre 1,70 m et 2 m.

### 2 – Sur les limites séparatives de propriété

S'il est réalisé des clôtures, elles seront constituées :

- soit de murs de maçonnerie de même aspect que la construction principale ;
- soit de haies bocagères (l'annexe au règlement propose quelques aménagements et espèces intéressants : épines vinettes, néflier, prunellier, fusains, lauriers cerises, aubépines, clématite) adossées ou non à un grillage métallique de couleur vert foncé ;
- soit de murets n'excédant pas 0,60 mètres surmontés ou non de barreaudage



métallique de dessin simple ou d'éléments en bois à claire-voie. Les lisses horizontales sont autorisées.

Les murs en plaque de béton armé entre poteaux sont interdits, tout comme les bâches plastifiées.

Les clôtures jouxtant la zone UA pourront être constituées de murs de pierres.

Les couleurs de clôtures devront s'harmoniser avec la construction existante et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les couleurs des enduits devront se rapprocher des couleurs traditionnelles de la Brie. Le blanc pur est interdit. Un nuancier pour les enduits est à consulter en mairie. Le choix des teintes retenues doit être en conformité avec celui-ci.

La hauteur de la clôture ne pourra pas excéder 2 mètres.

Les vantaux des portes et portails seront en bois ou en métal peint en usine, de conception simple.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

En cas de lotissement ou de constructions individuelles groupées comportant plus de trois lots, le cahier des charges fixera les modalités de réalisation des clôtures.

#### D – AMENAGEMENT DES CORPS DE FERME

Dans le cadre de la restauration d'un bâtiment ancien, le projet devra veiller à mettre en valeur l'architecture traditionnelle et la structure du corps de ferme. Ainsi, le projet portera une attention particulière :

- Dans le cadre d'une extension, à la volumétrie et l'insertion des extensions par rapport au volume principal : orientation du faîtage, gabarit, homogénéité des matériaux et de l'aspect extérieur des bâtiments (l'ordonnancement des façades...). Les règles édictées au présent article UB.10 devront être respectées.

- Dans le cadre d'une restauration, au respect des techniques traditionnelles de constructions : appareillage des murs, couleurs, matériaux, matériaux des toitures, formes et couleurs des menuiseries, ...

- Au respect de l'ordonnancement des volumes et façades : les nouvelles ouvertures respecteront les formes traditionnelles : ouvertures plus hautes que larges, rythme de la façade... Hormis contraintes techniques justifiées, la restauration du bâtiment utilisera les matériaux et les techniques les plus proches de ceux d'origine.

#### E – DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées ou implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique. Elles devront être le moins visibles possibles depuis les parcelles voisines.

L'aménagement à usage commercial, artisanal ou industriel de bâtiments existants peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Dans tout lotissement ou opération de constructions groupées, les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées toutes les fois où cela sera possible sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien. Le volet paysage prendra en compte l'aspect intégration du projet dans le milieu environnant.

##### *Antennes paraboliques*

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et ne doivent pas dépasser du faîtage.

### *Les installations solaires thermiques ou photovoltaïques*

Les installations solaires thermiques ou photovoltaïques (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas d'une toiture à pente, l'implantation devra être encadrée de manière à être la moins visible possible.

Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur maximale au faîtage de la construction de plus d'un mètre.

### *Les éléments des climatiseurs*

La conception bioclimatique des nouvelles constructions devra prévenir l'utilisation de climatiseurs. A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et depuis le voisinage.

## F – CLAUSES PARTICULIERES

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...), sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain soit particulièrement étudiée et ne vienne pas porter atteinte au caractère architectural et urbain du village.

## Article UB12 • Stationnement

### Caractéristiques générales

Les prescriptions réglementant le stationnement s'appliquent pour les bâtiments existants changeant de destination, ainsi que pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et autres constructions, à l'exception des abris de jardin, des hangars, des locaux techniques et des extensions des constructions existantes pour lesquelles les règles du présent article ne s'appliquent pas.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles, dégagement compris, sera prévue.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Les stationnements en sous-sol ne sont pas autorisés.

Stationnement des vélos : le nombre de places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R111-14-4 et R111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation et par l'arrêté du 20 février 2012.

### **Normes pour les constructions neuves à usage d'habitation**

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, dans la limite de 2 places de stationnement.
- 1 place de stationnement au minimum devra obligatoirement être couverte.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés par l'État.

### **Normes pour les constructions neuves à destination d'artisanat**

Une surface au moins égale à 30% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

### **Normes pour les constructions neuves à destination de commerces**

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

### **Normes pour les constructions neuves à destination de bureaux**

Il doit être aménagé une place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

### **Normes pour les constructions neuves à destination d'hébergement hôtelier**

Le nombre de places de stationnement devra être cohérent avec la capacité d'accueil de l'hébergement hôtelier.

A minima, il devra être aménagé une place de stationnement pour une chambre.

### **Normes pour les autres constructions neuves**

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

## **Article UB13 • Espaces libres et plantations**

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

Pour les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et repérés au document graphique réglementaire, toutes modifications des lieux, notamment coupes et abattages, ainsi que les mouvements des sols ou changement du traitement des espaces extérieurs, sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou

l'établissement de ses accès. Elles seront alors remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

Les espaces verts ou plantés doivent comporter au moins un arbre de haute ou moyenne tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre. Les plantations pourront être regroupées en bosquets ou être intégrées dans la haie de clôture.

Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 50% des espaces libres, sauf pour les activités artisanales, commerciales et de bureaux. Les aménagements extérieurs (terrasses, allées, piscines) doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou de toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Les marges de reculement prévue à l'article UB6 ci-dessus seront traitées en jardins.

Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques d'espèces persistantes sont proscrites. Les haies devront comporter au moins trois espèces différentes dont un tiers de persistant maximum.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Une liste d'espèces végétales recommandées est disponible en annexe du document.

## **.4 Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article UB14 • Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## ZONE UH

### .1 Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation.

« La zone UH correspond aux extensions résidentielles en bordure des villages, Route de la Forêt et Rue de la Liesslerie. Ces secteurs constituent des espaces de maîtrise de l'urbanisation, par un encadrement de l'existant. »

### .2 Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article UH1 • Occupations et utilisations du sol interdites

- Tout type de construction, à l'exception de celles autorisées à l'article UH.2.

#### Article UH2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- Les extensions horizontales et accolées des constructions (ayant une existence légale d'une superficie minimale de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher), dans la limite de 20% de la Surface de Plancher d'origine de la construction, et de 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher supplémentaire ;
- Les piscines ;
- Les abris de jardins, cabanons et garages dans la limite de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### .3 Section 2 : conditions de l'utilisation du sol

#### Article UH3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

##### Accès

Définition : L'accès correspond au point de raccordement à la voie de desserte. Il correspond donc, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur cette voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant.

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. Pour toute nouvelle construction, cet accès se fera directement par façade sur rue et en aucun cas par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès doivent par ailleurs présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

##### Voirie

Définition : la voirie de desserte désigne la voie qui arrive aux abords immédiats du projet considéré.

Les voies nouvelles, publique ou privée, ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, et répondant à leur destination.

## Article UH4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux

### Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### Assainissement

#### *Eaux usées*

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

A défaut de réseau public, la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conforme à la réglementation en vigueur.

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

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

#### *Eaux pluviales*

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eaux pluviales dans les réseaux, que ces derniers soient unitaires ou séparatifs, a minima pour les pluies courantes.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière, sauf impossibilité technique. La qualité des eaux non

rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel. Des techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.

En l'absence d'une réglementation locale, le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit spécifique avant l'aménagement.

En matière d'infiltration à la parcelle, des techniques alternatives peuvent être employées, afin de limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

L'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur doit être garanti lorsqu'il existe et si le terrain le permet. Cette obligation n'interdit pas aux habitations de disposer d'un collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans empêcher les écoulements en provenance du fonds supérieur et sans aggraver les écoulements à destination du fonds inférieur.

Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable.

### Électricité – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public.

L'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire à chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, en concertation avec les organismes publics concernés.

## **Article UH5 • Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **Article UH6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation**

1 – Les constructions doivent être édifiées en retrait d’au moins 15 mètres de l’alignement ou de la limite qui s’y substitue, et dans une bande de 50 mètres de distance à partir de l’alignement.

2 – Les extensions de constructions existantes devront être accolées au bâtiment préexistant.

## **Article UH7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions seront obligatoirement implantées en retrait des limites séparatives, y compris en retrait de la limite de fond de parcelle.

Si une des façades comporte des baies, la distance mesurée perpendiculairement à la façade sera au moins égale à la hauteur mesurée à l’égout du toit de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres.

Si aucune façade ne comporte de baies, la distance mesurée perpendiculairement à la façade sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l’égout du toit de la construction la plus haute, avec un minimum de 2,5 mètres.

## **Article UH8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

## **Article UH9 • Emprise au sol**

L’ensemble des projections au sol de l’ensemble des constructions édifiées sur une parcelle ne doit pas excéder 30% de la superficie totale du terrain.

## **Article UH10 • Hauteur maximum des constructions**

1 – La hauteur maximale des extensions, mesurée au faîtage, ne pourra être supérieure à la hauteur au faîtage de la construction principale.

2 – La hauteur maximale des abris de jardins, cabanons et garages, est limitée à 2,5 mètres à l’égout de toiture. La hauteur maximale de la construction au faîtage ne pourra par ailleurs pas dépasser 3 mètres.

## **Article UH11 • Aspect extérieur**

L’autorisation d’utilisation du sol, de bâtir ou de clore pourra être refusée ou n’être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l’opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Les extensions des constructions existantes et les abris de jardins, cabanons et garages doivent présenter une simplicité et une unité de volume, d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

### 1 – Toitures

Les extensions des constructions existantes pourront être constituées d'une ou deux pentes, ou traitées en toiture-terrasse. Dans ce cas, elles devront obligatoirement être végétalisées. Elles devront être composées de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

La conception de toitures végétalisées est autorisée.

Ces règles peuvent ne pas s'appliquer s'il s'agit :

- d'une extension appartenant à un vocabulaire architectural contemporain, utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de l'extension soit étudiée (article R 111-21 du Code de l'urbanisme) et ne vienne pas porter atteinte au caractère architectural et urbain du village.
- de structures vitrées telles que vérandas, serres. Cependant, ces structures vitrées doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe. Les matériaux autorisés sont le bois et l'aluminium laqué.

### 2 – Façades

Les différents murs d'un bâtiment, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les couleurs « blanc pur et blanc cassé » sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, etc.) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois et des teintes sombres est recommandé. Les toits en bardeaux bitumineux verts sont autorisés. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façade et en toiture.

### 3 – Les clôtures

Sur la voie publique, les clôtures seront constituées de murs pleins, en pierre apparente, ou encore en maçonnerie recouverte d'un enduit, dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes. Sinon, elle sera constituée d'un ensemble homogène composé d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage, de claustra, de grillage ou de lisses horizontales. Les murs en plaque de béton armé entre poteaux sont interdits.

Dans le cas de raccordement à des murs de clôture voisins, ils seront édifiés à la même hauteur ;

Sur les limites séparatives de propriété, les clôtures seront constituées :

- soit de murs de maçonnerie : dans ce cas, les clôtures devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Les murs devront intégrer des ouvertures de 10 cm de diamètre tous les mètres, s'accompagner de plantes grimpantes et privilégier l'emploi de la pierre afin de présenter des aspérités ;
- soit de haies bocagères (l'annexe au règlement propose quelques



aménagements et espèces intéressants : épines vinettes, néflier, prunellier, fusains, lauriers cerises, aubépines, clématite) adossées ou non à un grillage métallique de couleur vert foncé ;

- soit de murets n'excédant pas 0,80 mètres surmontés ou non de barreaudage métallique de dessin simple ou d'éléments en bois à claire-voie. Les lisses horizontales sont autorisées. Les murs bahuts devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Ils devront intégrer des ouvertures de 10 cm de diamètre tous les mètres, s'accompagner de plantes grimpantes et privilégier l'emploi de la pierre afin de présenter des aspérités.

Les murs en plaque de béton armé entre poteaux sont interdits, tout comme les bâches plastifiées.

## Article UH12 • Stationnement

Sans objet.

## Article UH13 • Espaces libres et plantations

Pour les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et repérés au document graphique réglementaire, toutes modifications des lieux, notamment coupes et abattages, ainsi que les mouvements des sols ou changement du traitement des espaces extérieurs, sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront alors remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un

développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

Les espaces verts ou plantés doivent comporter au moins un arbre de haute ou moyenne tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre. Les plantations pourront être regroupées en bosquets ou être intégrées dans la haie de clôture.

Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 50% des espaces libres. Les aménagements extérieurs (terrasses, allées, piscines) doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou de toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques d'espèces persistantes sont proscrites. Les haies devront comporter au moins trois espèces différentes dont un tiers de persistant maximum.

Une liste d'espèces végétales recommandées est disponible en annexe du document.

## .4 Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

### Article UH14 • Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## ZONE UJ

### .1 Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation.

« La zone UJ correspond aux zones de jardin et de cœurs d'îlots, où seuls les abris et les constructions à usage horticole sont autorisés. »

### .2 Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article UJ1 • Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article UJ.2 sont interdites.
- Nonobstant les dispositions de l'article UJ.2, toute construction est interdite de part et d'autre des berges du ru de Rebais, sur une largeur de 5 mètres.

#### Article UJ2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- Les constructions légères liées au stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils, à condition de ne pas dépasser 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ainsi que les clôtures.

### .3 Section 2 : conditions de l'utilisation du sol

#### Article UJ3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

##### Accès

*Définition* : L'accès correspond au point de raccordement à la voie de desserte. Il correspond donc, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur cette voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant.

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

Les accès doivent par ailleurs présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

##### Voirie

*Définition* : la voirie de desserte désigne la voie qui arrive aux abords immédiats du projet considéré.

Les voies nouvelles, publique ou privée, ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, et répondant à leur destination.

## **Article UJ4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **Assainissement**

#### *Eaux usées*

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

A défaut de réseau public, la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conforme à la réglementation en vigueur.

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

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

#### *Eaux pluviales*

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eaux pluviales dans les réseaux, que ces derniers soient unitaires ou séparatifs, a minima pour les pluies courantes.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière, sauf impossibilité technique. La qualité des eaux non

rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel. Des techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.

Au-delà de ces capacités et pour les autres aménagements réalisés sur tout terrain, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur doit être garanti lorsqu'il existe.

En l'absence d'une réglementation locale, le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit spécifique avant l'aménagement.

En matière d'infiltration à la parcelle, des techniques alternatives peuvent être employées, afin de limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans empêcher les écoulements en provenance du fonds supérieur et sans aggraver les écoulements à destination du fonds inférieur.

Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable.

## **Article UJ5 • Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **Article UJ6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation**

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

## **Article UJ7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions seront obligatoirement implantées en retrait des limites séparatives, y compris en retrait de la limite de fond de parcelle. La distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres.

## **Article UJ8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

## **Article UJ9 • Emprise au sol**

Sans objet.

## **Article UJ10 • Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 2,5 mètres à l'égout de toiture. La hauteur maximale de la construction au faîtage ne pourra par ailleurs pas dépasser 3 mètres.

## **Article UJ11 • Aspect extérieur**

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clore pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Les constructions autorisées doivent présenter une simplicité et une unité de volume, d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

### 1 – Toitures

Les toitures des constructions autorisées pourront être constituées d'une ou deux pentes. Elles devront être composées de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes. La conception de toitures végétalisées est autorisée.

### 2 – Façades

Pour les abris de jardin, l'emploi du bois et des teintes sombres est recommandé. Les toits en bardeaux bitumineux verts sont autorisés. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façade et en toiture.

### 3 – Les clôtures

Les clôtures seront constituées de haies bocagères (l'annexe au règlement propose quelques aménagements et espèces intéressants : épines vinettes, néflier, prunellier, fusains, lauriers cerises, aubépines, clématite) adossées ou non à un grillage métallique de couleur vert foncé. Ce dernier devra être perméable à la libre circulation de la petite faune : il devra intégrer des ouvertures de 10 cm de diamètre tous les mètres, et sa hauteur totale ne pourra dépasser 1,30 m.

## **Article UJ12 • Stationnement**

Sans objet.

## **Article UJ13 • Espaces libres et plantations**

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront alors remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 60% des espaces libres. Les aménagements extérieurs doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou de toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques d'espèces persistantes sont proscrites. Les haies devront comporter au moins trois espèces différentes dont un tiers de persistant maximum.

Une liste d'espèces végétales recommandées est disponible en annexe du document.

## **.4 Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article UJ14 • Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## ZONE UL

### .1 Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation.

« La zone UL est dédiée aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif de la commune. Les dispositions réglementaires sont spécifiques à l'évolution et au maintien de ce type d'occupation du sol. »

### .2 Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article UL1 • Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article UL.2 sont interdites.

#### Article UL2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- Les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions et installations d'éducation et de loisirs ;
- Les constructions d'habitation dans la mesure où celles-ci sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations ou équipements.

### .3 Section 2 : conditions de l'utilisation du sol

#### Article UL3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

##### Accès

*Définition* : L'accès correspond au point de raccordement à la voie de desserte. Il correspond donc, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur cette voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant.

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

Les accès doivent par ailleurs présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

##### Voirie

*Définition* : la voirie de desserte désigne la voie qui arrive aux abords immédiats du projet considéré.

Les voies nouvelles, publique ou privée, ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, et répondant à leur destination. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.

- être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.

## **Article UL4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **Assainissement**

#### *Eaux usées*

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

A défaut de réseau public, la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

#### *Eaux pluviales*

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eaux pluviales dans les réseaux, que ces derniers soient unitaires ou séparatifs, a minima pour

les pluies courantes.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière, sauf impossibilité technique. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel. Des techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.

En l'absence d'une réglementation locale, le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit spécifique avant l'aménagement.

En matière d'infiltration à la parcelle, des techniques alternatives peuvent être employées, afin de limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

L'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur doit être garanti lorsqu'il existe et si le terrain le permet. Cette obligation n'interdit pas aux habitations de disposer d'un collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans empêcher les écoulements en provenance du fonds supérieur et sans aggraver les écoulements à destination du fonds inférieur.

Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable.

### **Électricité – Télécommunications**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public.

L'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire à chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, en concertation avec les organismes publics concernés.

### **Article UL5 • Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **Article UL6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation**

1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

2 – Les constructions pourront être implantées :

- soit à l'alignement
- soit en retrait d'au moins 5 mètres.

Les constructions des terrains bordés par plus d'une voie ou emprise publique devront être implantées en harmonie avec le tissu urbain, dans le même alignement que la façade de l'une des constructions les plus proches.

### **Article UL7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### Dispositions générales

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative soit en retrait d'une distance au moins équivalente à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum 3 mètres, à l'exception des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique de hauteur inférieure à 3 mètres pouvant être implanté en limites séparatives.

#### Cas particuliers

Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions générales peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

### **Article UL8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

### **Article UL9 • Emprise au sol**

Sans objet.



## Article UL10 • Hauteur maximum des constructions

Sans objet.

## Article UL11 • Aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clore pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Les constructions devront être conformes aux prescriptions définies ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions pourront être retenues, en particulier si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Pour les bâtiments, murs et éléments de petit patrimoine identifiés comme éléments de patrimoine au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et repérés au document graphique réglementaire, toute modification, notamment démolition partielle ou totale, est soumise à autorisation. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

## A – FORME DES CONSTRUCTIONS

### 1 – Toitures

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

Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles plates (65/80 au m<sup>2</sup>) ou tuiles petit moule (22 au m<sup>2</sup>) de terre cuite, de ton brun vieilli. Les toitures paille-chaume, paille roseau, fibro-ciment et les tuiles mécaniques grand moule sont interdites.

Les installations solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture devront être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils devront être intégrés à la composition de la façade et de la toiture, et être masqués à la vue depuis l'espace public.

L'éclairage des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes traditionnelles, dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture ;
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants (n'excédant pas 0,80 m x 1 m), dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le quart de la longueur de la toiture.
- soit par des ouvertures en pignon.

Les lucarnes de type « chien assis » sont interdites.

Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants doivent être composées avec les percements de façade. Ces châssis seront de proportion plus haute que large, et encastrés dans le plan de la toiture.

### 2 – Les ouvrages en saillie

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées de ventilation, sorties de secours, mais aussi balcons, vérandas, perrons, accès, garages,

escaliers extérieurs et cheminées devront présenter des garanties de bonne conservation. Leur aspect et leur couleur devront s'harmoniser avec ceux de la construction principale à laquelle elles s'intègrent.

## B – PAREMENTS EXTERIEURS

### 1 – Les façades

Les murs des façades sur les rues doivent être traitées en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles.

#### *Matériaux*

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.

Les bardages en plastiques ou métalliques, les plaques plastiques, les carreaux vernissés sont proscrits.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

#### *Teintes*

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les couleurs des enduits devront se rapprocher des couleurs traditionnelles de la Brie. Le blanc pur est interdit. Les couleurs retenues seront choisies parmi celles proposées par le PNR (voir annexe au règlement).

## C – LES CLOTURES

S'il est réalisé des clôtures, elles seront constituées :

- soit de murs de maçonnerie de même aspect que la construction principale ;
- soit de haies bocagères (l'annexe au règlement propose quelques aménagements et espèces intéressants : épines vinettes, néflier, prunellier, fusains, lauriers cerises, aubépines, clématite) adossées ou non à un grillage métallique de couleur vert foncé ;
- soit de murets n'excédant pas 0,60 mètres surmontés ou non de barreaudage métallique de dessin simple ou d'éléments en bois à claire-voie. Les lisses horizontales sont autorisées.

Les murs en plaque de béton armé entre poteaux sont interdits, tout comme les bâches plastifiées.

Les clôtures jouxtant la zone UA pourront être constituées de murs de pierres.

## D – DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées ou implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique. Elles devront être le moins visibles possibles depuis les parcelles voisines.

#### *Antennes paraboliques*

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et ne doivent pas dépasser du faitage.

#### *Les installations solaires thermiques ou photovoltaïques*

Les installations solaires thermiques ou photovoltaïques (panneaux, tuiles, ...) sont

autorisés en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas d'une toiture à pente, l'implantation devra être encastrée de manière à être la moins visible possible.

Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur maximale au faîtage de la construction de plus d'un mètre.

#### *Les éléments des climatiseurs*

La conception bioclimatique des nouvelles constructions devra prévenir l'utilisation de climatiseurs. A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et depuis le voisinage.

## **Article UL12 • Stationnement**

### **Caractéristiques générales**

Les prescriptions réglementant le stationnement s'appliquent pour les bâtiments existants changeant de destination, ainsi que pour les nouvelles constructions, à l'exception des abris de jardin, des hangars, des locaux techniques et des extensions des constructions existantes pour lesquelles les règles du présent article ne s'appliquent pas.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles, dégagement compris, sera prévue.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Les stationnements en sous-sol ne sont pas autorisés.

Stationnement des vélos : le nombre de places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R111-14-4 et R111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation et par l'arrêté du 20 février 2012.

### **Normes pour les constructions neuves**

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

## **Article UL13 • Espaces libres et plantations**

Pour les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et repérés au document graphique réglementaire, toutes modifications des lieux, notamment coupes et abattages, ainsi que les mouvements des sols ou changement du traitement des espaces extérieurs, sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront alors remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un

développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

Les espaces verts ou plantés doivent comporter au moins un arbre de haute ou moyenne tige par tranche de 150 m<sup>2</sup> d'espace libre. Les plantations pourront être regroupées en bosquets ou être intégrées dans la haie de clôture.

Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 60% des espaces libres, sauf pour les activités artisanales, commerciales et de bureaux. Les aménagements extérieurs (terrasses, allées, piscines) doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou de toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques d'espèces persistantes sont proscrites. Les haies devront comporter au moins trois espèces différentes dont un tiers de persistant maximum.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Une liste d'espèces végétales recommandées est disponible en annexe du document.

## **.4 Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article UL14 • Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## ZONE AU

### .1 Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation.

*« La zone AU correspond à une zone d'urbanisation future destinée à accueillir une urbanisation à vocation principale résidentielle, tout en autorisant une certaine mixité (petites activités). Le règlement de la zone favorisera la qualité des espaces libres et la construction de formes urbaines innovantes et qualitatives.*

*L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements collectifs et réseaux donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant. L'ouverture à l'urbanisation est également conditionnée au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ».*

### .2 Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article AU1 • Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations à usage industriel ou d'entrepôts ;
- Les constructions et installations à usage agricole ;
- Les habitations légères et de loisirs, ainsi que les caravanes isolées sur une unité foncière, bâtie ou non bâtie ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges et dépôts de voitures ;
- Les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en AU 2.

#### Article AU2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

##### Conditions générales

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements collectifs et réseaux donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant. La zone AU ne pourra notamment être ouverte à l'urbanisation que lorsque les travaux de raccordement du réseau d'eau potable auront été programmés.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur (pièce 3 du Plan Local d'Urbanisme).

##### Les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions suivantes

- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...)
- Les éoliennes domestiques à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues ;
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
  - à des travaux de construction autorisés sur la zone ;
  - ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
  - ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
  - ou à l'aménagement d'espaces publics ;
  - ou à des recherches archéologiques.

Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisation suivantes :

- Les constructions et installations à usage artisanal, commercial, ou de bureaux, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
  - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone. Les constructions et installations ne devront notamment pas offrir une Surface de Plancher supérieure à 300 m<sup>2</sup>.
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...),
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions et installations destinées à l'habitat, à condition de respecter les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur (pièce 3 du Plan Local d'Urbanisme).

Les vérandas sont autorisées, à condition que leur superficie ne soit pas supérieure à 10% de la superficie totale de la construction.

### .3 Section 2 : conditions de l'utilisation du sol

#### Article AU3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

##### Accès

*Définition* : L'accès correspond au point de raccordement à la voie de desserte. Il correspond donc, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur cette voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant.

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. Pour toute nouvelle construction, cet accès se fera directement par façade sur rue et en aucun cas par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent par ailleurs présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Enfin, il est rappelé que les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie concernée.

##### Voirie

*Définition* : la voirie de desserte désigne la voie qui arrive aux abords immédiats du projet considéré.

Les voies nouvelles, publique ou privée, ouvertes à la circulation doivent avoir des

caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, et répondant à leur destination. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.
- être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.

## **Article AU4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **Assainissement**

#### *Eaux usées*

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

#### *Eaux pluviales*

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eaux pluviales dans les réseaux, que ces derniers soient unitaires ou séparatifs, a minima pour les pluies courantes.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière, sauf impossibilité technique. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel. Des techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.

En l'absence d'une réglementation locale, le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit spécifique avant l'aménagement.

En matière d'infiltration à la parcelle, des techniques alternatives peuvent être employées, afin de limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

L'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur doit être garanti lorsqu'il existe et si le terrain le permet. Cette obligation n'interdit pas aux habitations de disposer d'un collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans empêcher les écoulements en provenance du fonds supérieur et sans aggraver les écoulements à destination du fonds inférieur.

Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable.

### **Électricité – Télécommunications**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au

réseau public.

L'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire à chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, en concertation avec les organismes publics concernés.

### **Déchets**

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier.

## **Article AU5 • Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **Article AU6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation**

1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

2 – Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement ;

- soit selon un retrait d'au moins 1 m depuis l'alignement. Dans ce cas, les constructions annexes, tels que les garages et espaces de stationnement, pourront s'implanter à l'alignement, en occupant la marge de reculement.

3 – L'implantation des constructions devra respecter les principes fixés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, et notamment favoriser le développement de jardins orientés au sud.

## **Article AU7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Dispositions générales**

1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

2 – Les constructions peuvent être implantées :

- en limite séparative ;
- en retrait des limites séparatives. En ce cas, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment à l'égout de toiture avec un minimum de 4 mètres, à l'exception des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique de hauteur inférieure à 3 mètres pouvant être implanté en limites séparatives.

3 – S'il existe déjà, sur une parcelle voisine, une construction implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle devra, dans la mesure du possible, s'implanter sur cette limite et s'appuyer sur le pignon existant.



4 – L’implantation des constructions devra respecter les principes fixés par l’Orientation d’Aménagement et de Programmation, et notamment favoriser le développement de jardins orientés au sud.

### **Article AU8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

### **Article AU9 • Emprise au sol**

Sans objet.

### **Article AU10 • Hauteur maximum des constructions**

1 – La hauteur maximale (par référence au terrain naturel) absolue des constructions hors éléments techniques ne doit pas excéder 4 mètres à l’égout de toiture.

Pour les constructions à destination d’habitation, les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu’un étage.

2 – Sur les terrains en déclivité, la hauteur de la plus petite façade ne peut dépasser la limite de hauteur ; la hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur prescrite.

3 – Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d’infrastructure ou de super-structure, lorsque leurs caractéristiques techniques l’imposent.

4 – Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être surélevé de plus de 0,40 mètre au-dessus du sol naturel.

### **Article AU11 • Aspect extérieur**

L’autorisation d’utilisation du sol, de bâtir ou de clore pourra être refusée ou n’être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l’opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Les constructions devront être conformes aux prescriptions définies ci-dessous. Toutefois, en cas d’extension modérée ou de projet d’architecture contemporaine, d’autres dispositions pourront être retenues, en particulier si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Les prescriptions définies ci-dessous sont complétées par un ensemble de recommandations, présenté en annexe du présent règlement.

#### **A – FORME DES CONSTRUCTIONS**

##### **1 – Toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d’un ou plusieurs éléments à deux versants, dont la pente sera comprise entre 40° et 45°, et ne comportant aucun débord sur les pignons.

La ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l’alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

Les toitures en L et en T peuvent être autorisées.

Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles plates (65/80 au m<sup>2</sup>) ou tuiles petit moule (22 au m<sup>2</sup>) de terre cuite, de ton brun vieilli. Les toitures paille-chaume, paille roseau, fibro-ciment et les tuiles mécaniques grand moule sont interdites.

Les toitures-terrasses sont autorisées pour les petites extensions, tels que les garages. Elles devront être végétalisées.

Les installations solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture devront être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils devront être intégrés à la composition de la façade et de la toiture, et être le moins visible possible.

L'éclairage des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes traditionnelles, dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture ;
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants (n'excédant pas 0,80 m x 1 m), dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le quart de la longueur de la toiture.
- soit par des ouvertures en pignon.

Les lucarnes de type « chien assis » sont interdites.

Lorsque l'architecture autorise la réalisation de deux niveaux en toiture, le premier niveau sera ouvert en lucarne.

Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants doivent être composées avec les percements de façade. Ces châssis seront de proportion plus haute que large, et encastrés dans le plan de la toiture.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 3 mètres devront être couvertes par une toiture comportant un ou deux versants de faible pente.

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale, soit :

- avoir la même pente et ne comporter aucun débord sur les pignons ;
- être recouverts de tuile plates (65/80 au m<sup>2</sup>) ou petit moule de terre cuite (22 au m<sup>2</sup>), de ton brun vieilli.

## 2 – Les ouvrages en saillie

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées de ventilation, sorties de secours, mais aussi balcons, vérandas, perrons, accès, garages, escaliers extérieurs et cheminées devront présenter des garanties de bonne conservation. Leur aspect et leur couleur devront s'harmoniser avec ceux de la construction principale à laquelle elles s'intègrent.

## B – PAREMENTS EXTERIEURS

### 1 – Les façades

Les murs des façades sur les rues doivent être traitées en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles.

#### *Matériaux*

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.

Les bardages en plastiques ou métalliques, les plaques plastiques, les carreaux vernissés sont proscrits.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

### *Enduits, menuiseries*

La couleur des enduits pourra être obtenue par les agrégats et sables, ou à l'aide de produits du commerce. Les couleurs retenues seront choisies parmi celles proposées par le PNR (voir annexe au règlement).

Les peintures murales sont interdites.

Les menuiseries, volets et contrevents seront de préférence en bois. Le PVC est autorisé, mais l'unité est obligatoire : soit tout PVC, soit tout bois, soit tout alu peint en usine.

### *Teintes*

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les couleurs des enduits devront se rapprocher des couleurs traditionnelles de la Brie. Le blanc pur est interdit. Les couleurs retenues seront choisies parmi celles proposées par le PNR (voir annexe au règlement).

## 2 – Annexes-abris de jardins

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, etc.) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois et des teintes sombres est recommandé. Les toits en bardeaux bitumineux verts sont autorisés. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façade et en toiture.

## C – CLOTURES ET PORTAILS

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les types de clôtures devront respecter les principes imposés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Ainsi, les clôtures pourront être constituées :

- soit de murs pleins, en pierre apparente, ou encore en maçonnerie recouverte d'un enduit, dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes. Dans le cas de raccordement à des murs de clôture voisins, ils seront édifiés à la même hauteur ; dans le cas de raccordement à une construction, leur hauteur sera comprise entre 1,70 m et 2 m. Les murs devront comporter des ouvertures pouvant servir de nichoirs ;
- soit d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage, de claustra, de grillage ou de lisses horizontales. Les éléments surmontant le mur-bahut devront être perméables à la libre circulation de la faune (taille des mailles du grillage, etc.)
- soit de haies bocagères (l'annexe au règlement propose quelques aménagements et espèces intéressants : épines vinettes, néflier, prunellier, fusains, lauriers cerises, aubépines, clématite) adossées ou non à un grillage métallique de couleur vert foncé. Ces aménagements devront être perméables à la libre circulation de la faune, en présentant un espace minimum de 25 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture, et sa hauteur totale ne pourra dépasser 1,30 m.

D'une façon générale, les murs en plaque de béton armé entre poteaux et les bâches plastifiées sont interdits.

Les vantaux des portes et portails seront en bois ou en métal peint en usine, de conception simple.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

En cas de lotissement ou de constructions individuelles groupées comportant plus de trois lots, le cahier des charges fixera les modalités de réalisation des clôtures, en accord avec les principes fixés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

## D – DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées ou implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique. Elles devront être le moins visibles possibles depuis les parcelles voisines.

L'aménagement à usage commercial, artisanal ou industriel de bâtiments existants peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Dans tout lotissement ou opération de constructions groupées, les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées toutes les fois où cela sera possible sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien. Le volet paysage prendra en compte l'aspect intégration du projet dans le milieu environnant.

### *Antennes paraboliques*

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et ne doivent pas dépasser du faîtage.

### *Les installations solaires thermiques ou photovoltaïques*

Les installations solaires thermiques ou photovoltaïques (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas d'une toiture à pente, l'implantation devra être encastrée de manière à être la moins visible possible.

Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur maximale au faîtage de la construction de plus d'un mètre.

### *Les éléments des climatiseurs*

La conception bioclimatique des nouvelles constructions devra prévenir l'utilisation de

climatiseurs. A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et depuis le voisinage.

## E – CLAUSES PARTICULIERES

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...), sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain soit particulièrement étudiée et ne vienne pas porter atteinte au caractère architectural et urbain du village.

## Article AU12 • Stationnement

### Caractéristiques générales

Les prescriptions réglementant le stationnement s'appliquent pour les bâtiments existants changeant de destination, ainsi que pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et autres constructions, à l'exception des abris de jardin, des hangars, des locaux techniques et des extensions des constructions existantes pour lesquelles les règles du présent article ne s'appliquent pas.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles, dégagement compris, sera prévue.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Les stationnements en sous-sol ne sont pas autorisés.

Stationnement des vélos : le nombre de places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R111-14-4 et R111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation et par l'arrêté du 20 février 2012.

#### **Normes pour les constructions neuves à usage d'habitation**

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, dans la limite de 2 places de stationnement.
- 1 place de stationnement au minimum devra obligatoirement être couverte.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés par l'Etat.

#### **Normes pour les constructions neuves à destination d'artisanat**

Une surface au moins égale à 30% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

#### **Normes pour les autres constructions neuves**

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

#### **Article AU13 • Espaces libres et plantations**

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront alors remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

Les espaces verts ou plantés doivent comporter au moins un arbre de haute ou moyenne tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre. Les plantations pourront être regroupées en bosquets ou être intégrées dans la haie de clôture.

Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 60% des espaces libres, sauf pour les activités artisanales, commerciales et de bureaux. Les aménagements extérieurs (terrasses, allées, piscines) doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou de toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques d'espèces persistantes sont proscrites. Les haies devront comporter au moins trois espèces différentes dont un tiers de

persistant maximum.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Une liste d'espèces végétales recommandées est disponible en annexe du document.

## **.4 Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article AU14 • Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## ZONE A

### .1 Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation.

« La zone A correspond aux espaces agricoles et aux espaces accueillant les sièges d'exploitation et les bâtiments liés. La zone est divisée en deux sous-secteurs :

- Un sous-secteur Ac, correspondant aux terres agricoles devant être protégées en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. En raison de la sensibilité paysagère de ces espaces, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole ne sont pas autorisées dans ce sous-secteur.
- Un sous-secteur Ae, accueillant les sièges d'exploitation et bâtiments liés à l'activité agricole. Les règles y définissent les conditions de l'évolution de l'existant, et de l'implantation de nouvelles constructions nécessaires à l'activité agricole. En application de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme, la zone comprend une identification des bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.
- Un sous-secteur Atv, correspondant aux espaces nécessaires aux continuités écologiques de la trame verte ».

### .2 Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article A1 • Occupations et utilisations du sol interdites

- En secteurs Ac et Atv : toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles définies à l'article A.2.

- En secteur Ae : conformément à l'article R. 123-7 du Code de l'urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour l'ensemble des zones A, des dispositions particulières pour les constructions repérées au titre de l'article L. 151-11 et L. 151-12 du Code de l'Urbanisme sont précisées à l'article A2.

- Nonobstant les dispositions de l'article A.2, toute construction est interdite de part et d'autre des berges du ru de Rebais, sur une largeur de 5 mètres.

#### Article A2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

##### En secteur Ae

- Les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont directement nécessaires à l'activité agricole, et à condition de faire l'objet d'une insertion paysagère ;
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'être situées à moins de 50 mètres des constructions et installations à usage agricole existantes et d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole ou équestre ;
- Les constructions ou aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires au développement d'activités qui s'inscrivent dans le prolongement de l'activité agricole : locaux de vente, accueil touristique ;
- Les extensions des constructions existantes, dans une limite de 20% de la Surface de Plancher existante à la date d'approbation du PLU, et à condition d'être compatible avec l'activité agricole et la qualité paysagère du secteur.

- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...), à condition qu'elles soient masquées par un écran végétal.
- Les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs ; les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique et aux ouvrages hydrauliques, notamment les bassins de rétention des eaux pluviales.

#### **Pour l'ensemble des zones A**

Les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination, à condition d'être compatible avec le caractère agricole de la zone. Par ailleurs, en cas de changement de destination sont seuls autorisées les destinations suivantes :

- Usage d'habitat, dans la limite de création de 3 logements au maximum ;
- Usage artisanal ;
- Usage lié à l'exploitation agricole ;
- Usage lié aux équipements publics ou d'intérêt collectifs ;
- Usage lié à l'hébergement touristique ;
- Usage lié aux activités de loisirs ayant trait à la nature.

Par ailleurs, conformément à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne

compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le présent règlement de zone précise dans les articles suivants les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone

### **.3 Section 2 : conditions de l'utilisation du sol**

#### **Article A3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **Accès**

*Définition : L'accès correspond au point de raccordement à la voie de desserte. Il correspond donc, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur cette voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant.*

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

##### **Voirie**

*Définition : la voirie de desserte désigne la voie qui arrive aux abords immédiats du projet considéré.*

Les voies nouvelles, publique ou privée, ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, et répondant à leur destination.



## Article A4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux

### Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

### Assainissement

#### *Eaux usées*

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

A défaut de réseau public, la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

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

#### *Eaux pluviales*

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent

étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eaux pluviales dans les réseaux, que ces derniers soient unitaires ou séparatifs, a minima pour les pluies courantes.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière, sauf impossibilité technique. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel. Des techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.

En l'absence d'une réglementation locale, le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit spécifique avant l'aménagement.

En matière d'infiltration à la parcelle, des techniques alternatives peuvent être employées, afin de limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

L'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur doit être garanti lorsqu'il existe et si le terrain le permet. Cette obligation n'interdit pas aux habitations de disposer d'un collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable.

## Électricité – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public.

L'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire à chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, en concertation avec les organismes publics concernés.

## Disposition générale

Les frais de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité et de télécommunication seront à la charge du pétitionnaire.

## **Article A5 • Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **Article A6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation**

1 – Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

2 – Les extensions de constructions existantes devront être accolées au bâtiment préexistant.

3 – Pour les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...), il pourra ne pas être imposé de marge de reculement par rapport à l'alignement des voies, à condition que par leur aspect et leur présentation, ils s'intègrent

parfaitement aux constructions qui les jouxtent.

## **Article A7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait ou sur l'une des limites séparatives. Dans le cas de construction en retrait, la marge de reculement sera au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, en cas d'extension ou de modification d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, une implantation dans la marge de recul définie à l'alinéa précédent est autorisée si elle permet une meilleure adaptation de la construction projetée au bâti existant.

## **Article A8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

## **Article A9 • Emprise au sol**

Sans objet.

## **Article A10 • Hauteur maximum des constructions**

1 – La hauteur maximale (par référence au terrain naturel) absolue des constructions hors éléments techniques ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture pour les constructions et installations à destination agricole, et 4 mètres à l'égout de toiture pour les autres constructions.

Pour les constructions à destination d'habitation, les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.

En cas de nécessité technique particulière dûment justifiée par le projet, la hauteur maximale à l'égout des constructions et installations à destination agricole peut exceptionnellement être portée à 8 mètres. Le projet devra par ailleurs particulièrement veiller à l'insertion paysagère de la construction ou de l'installation.

La hauteur maximale au faîtage des constructions à destination agricole est limitée à 12 mètres, sans exceptions possibles.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants,
- à l'aménagement et l'extension de constructions existantes.

Sur les terrains en déclivité, la hauteur de la plus petite façade ne peut dépasser la limite de hauteur ; la hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur prescrite.

2 – La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

## Article A11 • Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les adjonctions ou modifications sur les constructions existantes seront étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.

Pour les bâtiments, murs et éléments de petit patrimoine identifiés comme éléments de patrimoine au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et repérés au document graphique réglementaire, toute modification, notamment démolition partielle ou totale, est soumise à autorisation. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Les règles suivantes seront respectées :

### A – TOITURES

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

Toute construction à usage d'habitation doit comporter une toiture à pente composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 40 et 45°, et ne comportant aucun débord sur les pignons.

Toutefois, les constructions présentant une longueur de façade égale ou supérieure à 15 mètres peuvent comporter une toiture à faible pente.

Les toitures à pentes à usage d'habitation seront recouvertes par de la tuile plate (65/80 au m<sup>2</sup>) ou petit moule de terre cuite, de ton brun vieilli (environ 22 au m<sup>2</sup>).

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale, soit :

- avoir la même pente et ne comporter aucun débord sur les pignons ;
- être recouverte de tuiles plates (65/80 au m<sup>2</sup>) ou petit moule de terre cuite, de ton brun vieilli.

Les bâtiments d'exploitation agricole pourront être de matériaux ayant la couleur de la tuile vieillie.

Les installations solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture devront être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils devront être intégrés à la composition de la façade et de la toiture.

### B – PAREMENTS EXTÉRIEURS

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Le bardage bois est recommandé.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les couleurs retenues seront choisies parmi celles proposées par le PNR (voir annexe au règlement).

#### C - CLOTURES

Les clôtures des zones jouxtant des zones construites devront se référer à celles prévues dans ces dites zones.

Les murs en plaque de béton armé entre poteaux sont interdits, tout comme les bâches plastifiées et l'emploi de fils de fer barbelés.

Les couleurs de clôtures devront s'harmoniser avec la construction existante et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les couleurs des enduits devront se rapprocher des couleurs traditionnelles de la Brie. Le blanc pur est interdit. Les couleurs retenues seront choisies parmi celles proposées par le PNR (voir annexe au règlement).

Les clôtures pourront notamment être traitées en haies bocagères (l'annexe au règlement propose quelques aménagements et espèces intéressants : épines vinettes, néflier, prunellier, fusains, lauriers cerises, aubépines, clématite) adossées ou non à un grillage métallique de couleur vert foncé.

La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2,00 mètres.

En secteur Atv : Les clôtures seront constituées de haies bocagères (proposition de quelques aménagements et espèces intéressants : épines vinettes, néflier, prunellier, fusains, lauriers cerises, aubépines, clématite) adossées ou non à un grillage métallique de couleur vert foncé. Ce dernier devra être perméable à la libre circulation de la petite faune : il devra présenter un espace minimum de 25 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture, et sa hauteur totale ne pourra dépasser 1,30 m.

#### D – AMENAGEMENTS DES CORPS DE FERME

Dans le cadre de la restauration d'un bâtiment ancien, le projet devra veiller à mettre en valeur l'architecture traditionnelle et la structure du corps de ferme. Ainsi, le projet portera une attention particulière :

- Dans le cadre d'une extension, à la volumétrie et l'insertion des extensions par rapport au volume principal : orientation du faîtage, gabarit, homogénéité des matériaux et de l'aspect extérieur des bâtiments (l'ordonnement des façades...)
- Dans le cadre d'une restauration, au respect des techniques traditionnelles de constructions : appareillage des murs, couleurs, matériaux, matériaux des toitures, formes et couleurs des menuiseries, ...
- Au respect de l'ordonnement des volumes et façades : les nouvelles ouvertures respecteront les formes traditionnelles : ouvertures plus hautes que larges, rythme de la façade... Hormis contraintes techniques justifiées, la restauration du bâtiment utilisera les matériaux et les techniques les plus proches de ceux d'origine.

#### E – DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées ou implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique. Elles devront être le moins visibles possibles depuis les parcelles voisines.

#### *Antennes paraboliques*

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et ne doivent pas dépasser du faîtage.

#### *Les installations solaires thermiques ou photovoltaïques*

Les installations solaires thermiques ou photovoltaïques (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas d'une toiture à pente, l'implantation devra être encastrée de manière à être la moins visible possible.

Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur maximale au faîtage de la construction de plus d'un mètre.

#### *Les éléments des climatiseurs*

La conception bioclimatique des nouvelles constructions devra prévenir l'utilisation de climatiseurs. A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et depuis le voisinage.

## **Article A12 • Stationnement**

### **Caractéristiques générales**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

### **Normes pour les constructions neuves à usage d'habitation**

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, dans la limite de 2 places de stationnement.

### **Normes pour les autres constructions neuves**

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

## **Article A13 • Espaces libres et plantations**

Pour les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et repérés au document graphique réglementaire, toutes modifications des lieux, notamment coupes et abattages, ainsi que les mouvements des sols ou changement du traitement des espaces extérieurs, sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

Le comblement ou le creusement des mares et mouillères identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et repérées au document graphique réglementaire est interdit, ainsi que toute implantation à proximité de construction, ou dépôt ou rejet susceptible de provoquer une pollution des sols et / ou des eaux.

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront alors remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

Les marges de reculement prévue à l'article A6 ci-dessus sera traitée en jardin. Dans le cas d'implantation de constructions à usage agricole, la marge de reculement sera systématique plantée d'arbres de haute tige destinés à dissimuler la construction, en dehors des espaces nécessaires à l'accès à la parcelle.

Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques d'espèces persistantes sont proscrites. Les haies devront comporter au moins trois espèces différentes dont un tiers de persistant maximum.

Une liste d'espèces végétales recommandées est disponible en annexe du document.

#### **.4 Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol**

##### **Article A14 • Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## ZONE N

### .1 Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation.

*« La zone N recouvre des espaces naturels et agronaturels du territoire. Les constructions y sont interdites, afin de préserver la qualité environnementale et paysagère de ces espaces.*

*La zone compte un sous-secteur Nb, couvrant les espaces naturels boisés de la commune. L'exploitation sylvicole y est autorisée, ainsi qu'un sous-secteur Nz, correspondant au maintien des qualités des zones humides du territoire. »*

### .2 Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article N1 • Occupations et utilisations du sol interdites

Conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article N2 du présent règlement.

En secteur Nz, les zones humides devront être entretenues, et leur état humide maintenu. Tous travaux, affouillements, exhaussements, remblais et drainage affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides sont interdits.

Nonobstant les dispositions de l'article N.2, toute construction est interdite de part et d'autre des berges du ru de Rebais, sur une largeur de 5 mètres.

#### Article N2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles

#### respectent les conditions suivantes :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
- Les aménagements paysagers tels que aires de jeux pour enfants, à condition de favoriser les matériaux permettant l'infiltration des eaux, ainsi que les aménagements paysagers permettant la régulation des eaux de ruissellement (noues paysagères, etc.).
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers légers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

#### Pour le seul secteur Nb, les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions, installations, aménagements et extensions à usage forestier et ceux liés aux activités cynégétiques, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt naturel des lieux.

### .3 Section 2 : conditions de l'utilisation du sol

#### Article N3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

##### Accès

*Définition* : L'accès correspond au point de raccordement à la voie de desserte. Il correspond donc, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur cette voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant.

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

##### Voirie

*Définition* : la voirie de desserte désigne la voie qui arrive aux abords immédiats du projet considéré.

Les voies nouvelles, publique ou privée, ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, et répondant à leur destination.

#### Article N4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux

##### Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

##### Assainissement

###### *Eaux usées*

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

A défaut de réseau public, la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

###### *Eaux pluviales*

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eaux pluviales dans les réseaux, que ces derniers soient unitaires ou séparatifs, a minima pour les pluies courantes.



Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière, sauf impossibilité technique. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel. Des techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.

En l'absence d'une réglementation locale, le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit spécifique avant l'aménagement.

En matière d'infiltration à la parcelle, des techniques alternatives peuvent être employées, afin de limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

L'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur doit être garanti lorsqu'il existe et si le terrain le permet. Cette obligation n'interdit pas aux habitations de disposer d'un collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans empêcher les écoulements en provenance du fonds supérieur et sans aggraver les écoulements à destination du fonds inférieur.

Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable.

Des aménagements paysagés destinés à collecter les eaux de ruissellement (noues, batardeaux) pourront être réalisés.

### **Électricité – Télécommunications**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public.

L'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire à chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, en

concertation avec les organismes publics concernés.

### **Disposition générale**

Les frais de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité et de télécommunication seront à la charge du pétitionnaire.

## **Article N5 • Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **Article N6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation**

1 – Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte ;
- soit en observant une marge de reculement au moins égale à 3 mètres.

## **Article N7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative soit en retrait. Dans ce cas, la marge de reculement être au moins égale à :

- 6 m dans le cas d'une façade comportant des baies ;
- 2,50 m dans le cas d'une façade aveugle.

## **Article N8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

## **Article N9 • Emprise au sol**

Sans objet.

## **Article N10 • Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximale (par référence au terrain naturel) des constructions hors éléments techniques ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit.

Sur les terrains en déclivité, la hauteur de la plus petite façade ne peut dépasser la limite de hauteur ; la hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur prescrite.

## **Article N11 • Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les adjonctions ou modifications sur les constructions existantes seront étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.

Pour les bâtiments, murs et éléments de petit patrimoine identifiés comme éléments de patrimoine au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme et repérés au

document graphique réglementaire, toute modification, notamment démolition partielle ou totale, est soumise à autorisation. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

### **A – TOITURES**

Toute construction doit comporter une toiture à pente composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 40 et 45°, et ne comportant aucun débord sur les pignons.

Toutefois, les constructions présentant une longueur de façade égale ou supérieure à 15 mètres peuvent comporter une toiture à faible pente.

Les toitures à pentes seront recouvertes par de la tuile plate (65/80 au m<sup>2</sup>) ou petit moule de terre cuite, de ton brun vieilli (environ 22 au m<sup>2</sup>).

### **B – PAREMENTS EXTÉRIEURS**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

### **C – CLOTURES**

Les clôtures seront constituées de grillages et/ou de végétaux. Elles devront être

perméables à la libre circulation de la faune, en intégrant des ouvertures de 10 cm de diamètre tous les mètres, et leur hauteur totale ne pourra dépasser 1,30 m.

Les murs en plaque de béton armé entre poteaux sont interdits, tout comme les bâches plastifiées et l'emploi de fils de fer barbelés.

Les couleurs des clôtures ne devront pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels.

Les haies de thuyas sont interdites. Différentes essences sont préconisées : charmilles, lauriers, lilas, néfliers, prunelliers, noisetiers...

#### D – DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées ou implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique. Elles devront être le moins visibles possibles depuis les parcelles voisines.

##### *Antennes paraboliques*

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et ne doivent pas dépasser du faitage.

##### *Les installations solaires thermiques ou photovoltaïques*

Les installations solaires thermiques ou photovoltaïques (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas d'une toiture à pente, l'implantation devra être encastrée de manière à être la moins visible possible.

Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur maximale au faitage de la construction de plus d'un mètre.

##### *Les éléments des climatiseurs*

La conception bioclimatique des nouvelles constructions devra prévenir l'utilisation

de climatiseurs. A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et depuis le voisinage.

## **Article N12 • Stationnement**

### **Caractéristiques générales**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

### **Normes pour les constructions neuves**

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

## **Article N13 • Espaces libres et plantations**

Espaces Boisés Classés : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront alors remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 60% des espaces. Les aménagements extérieurs (terrasses, allées, piscines) doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou de toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques d'espèces persistantes sont proscrites. Les haies devront comporter au moins trois espèces différentes dont un tiers de persistant maximum.

Une liste d'espèces végétales recommandées est disponible en annexe du document.

#### **.4 Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol**

##### **Article N14 • Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S.