

Département de Seine-et-Marne

Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Martin-en-Bière

REVISION AU TITRE DE L'ARTICLE L.153-34  
DU CODE DE L'URBANISME

Prise en compte de projets d'exploitants agricoles

REGLEMENT

2.1

| Date          | Modifications / Observations |
|---------------|------------------------------|
| décembre 2019 |                              |
|               |                              |
|               |                              |



1, Rue Nicéphore NIEPCE  
45700 VILLEMANDEUR  
Tel : 02.38.89.87.79  
Fax : 02.38.89.11.28  
urbanisme@ecmo.fr

DOSSIER :  
E06799

~~Suppression : barré rouge~~

Ajout : gras vert

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~~

~~Suppression : barré rouge~~

Ajout : gras vert

~~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.~~

**L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60%.**

## 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

~~Suppression : barré rouge~~

Ajout : gras vert

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 ouvertures seront plus hautes que larges.**

~~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.~~

**Les menuiseries devront constituer une unité de matériaux, d'aspect et de teinte.**

#### *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

~~Suppression : barré rouge~~

Ajout : gras vert

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.~~

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30%.

## Article UB10 • Hauteur maximum des constructions

1 – La hauteur maximale (par référence au terrain naturel) absolue des constructions hors

~~Suppression : barré rouge~~

Ajout : gras vert

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 ouvertures seront plus hautes que larges.**

~~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.~~

**Les menuiseries devront constituer une unité de matériaux, d'aspect et de teinte.**

### *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 édifée 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 édifés 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

Suppression : barré rouge

Ajout : gras vert

## 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.~~

**L’emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30%.**

## 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 ;

~~Suppression : barré rouge~~

Ajout : gras vert

- 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.

**Les ouvertures seront plus hautes que larges.**

**Les menuiseries devront constituer une unité de matériaux, d'aspect et de teinte.**

### 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 ;