

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
10 décembre 2020	Dossier approuvé par la communauté d'agglomération



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

DOSSIER :
E06799

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

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 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 faitage 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 m²) ou tuiles petit moule (22 au m²) 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 (panneaux, tuiles...) sont autorisées en toiture dans la mesure où leur implantation est effectuée de manière à rechercher un compromis entre efficacité et insertion harmonieuse du dispositif sur la construction. Elles devront s'inscrire dans une conception architecturale d'ensemble prenant en compte la composition de la façade et de la toiture (par rapport aux ouvertures notamment), la couleur et l'aspect de la couverture. Les installations devront :

- S'insérer le plus possible dans le niveau de la couverture
- Avoir une forme simple constituées d'un seul tenant par pan de toiture
- S'implanter si possible dans la partie basse de celui-ci.

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 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 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 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

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

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 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 m²) ou tuiles petit moule (22 au m²) 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 (panneaux, tuiles...) sont autorisées en toiture dans la mesure où leur implantation est effectuée de manière à rechercher un compromis entre efficacité et insertion harmonieuse du dispositif sur la construction. Elles devront s'inscrire dans une conception architecturale d'ensemble prenant en compte la composition de la façade et de la toiture (par rapport aux ouvertures notamment), la couleur et l'aspect de la couverture. Les installations devront :

- S'insérer le plus possible dans le niveau de la couverture
- Avoir une forme simple constituées d'un seul tenant par pan de toiture
- S'implanter si possible dans la partie basse de celui-ci.

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 m²) ou petit moule de terre cuite (22 au m²), 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 ouvertures seront plus hautes que larges.

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 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,

Les installations solaires thermiques ou photovoltaïques

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 m² 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.

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'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 ;
- 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.

Les installations solaires thermiques ou photovoltaïques (panneaux, tuiles...) sont autorisées en toiture dans la mesure où leur implantation est effectuée de manière à rechercher un compromis entre efficacité et insertion harmonieuse du dispositif sur la construction. Elles devront s'inscrire dans une conception architecturale d'ensemble prenant en compte la composition de la façade et de la toiture (par rapport aux ouvertures notamment), la couleur et l'aspect de la couverture. Les installations devront :

- S'insérer le plus possible dans le niveau de la couverture
- Avoir une forme simple constituées d'un seul tenant par pan de toiture
- S'implanter si possible dans la partie basse de celui-ci.

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 ;

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.

Les installations solaires thermiques ou photovoltaïques (panneaux, tuiles...) sont autorisées en toiture dans la mesure où leur implantation est effectuée de manière à rechercher un compromis entre efficacité et insertion harmonieuse du dispositif sur la construction. Elles devront s'inscrire dans une conception architecturale d'ensemble prenant en compte la composition de la façade et de la toiture (par rapport aux ouvertures notamment), la couleur et l'aspect de la couverture. Les installations devront :

- S'insérer le plus possible dans le niveau de la couverture
- Avoir une forme simple constituées d'un seul tenant par pan de toiture
- S'implanter si possible dans la partie basse de celui-ci.

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.

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 m²) ou tuiles petit moule (22 au m²) 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 (panneaux, tuiles...) sont autorisées en toiture dans la mesure où leur implantation est effectuée de manière à rechercher un compromis entre efficacité et insertion harmonieuse du dispositif sur la construction. Elles devront s'inscrire dans une conception architecturale d'ensemble prenant en compte la composition de la façade et de la toiture (par rapport aux ouvertures notamment), la couleur et l'aspect de la couverture. Les installations devront :

- S'insérer le plus possible dans le niveau de la couverture
- Avoir une forme simple constituées d'un seul tenant par pan de toiture
- S'implanter si possible dans la partie basse de celui-ci.

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 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 toitures en L et en T peuvent être autorisées.

Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles plates (65/80 au m²) ou tuiles petit moule (22 au m²) 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 (panneaux, tuiles...) sont autorisées en toiture dans la mesure où leur implantation est effectuée de manière à rechercher un compromis entre efficacité et insertion harmonieuse du dispositif sur la construction. Elles devront s'inscrire dans une conception architecturale d'ensemble prenant en compte la composition de la façade et de la toiture (par rapport aux ouvertures notamment), la couleur et l'aspect de la couverture. Les installations devront :

- S'insérer le plus possible dans le niveau de la couverture
- Avoir une forme simple constituées d'un seul tenant par pan de toiture
- S'implanter si possible dans la partie basse de celui-ci.

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 m²) ou petit moule de terre cuite (22 au m²), 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,

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 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

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, de constituer un ensemble architectural cohérent et harmonieux avec les bâtiments d'exploitation, 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.

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 et des installations 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 m²) ou petit moule de terre cuite, de ton brun vieilli (environ 22 au m²).

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 m²) 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 (panneaux, tuiles...) sont autorisées en toiture dans la mesure où leur implantation est effectuée de manière à rechercher un compromis entre efficacité et insertion harmonieuse du dispositif sur la construction. Elles devront s'inscrire dans une conception architecturale d'ensemble prenant en compte la composition de la façade et de la toiture (par rapport aux ouvertures notamment), la couleur et l'aspect de la couverture. Les installations devront :

- S'insérer le plus possible dans le niveau de la couverture
- Avoir une forme simple constituées d'un seul tenant par pan de toiture
- S'implanter si possible dans la partie basse de celui-ci.

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 naturel non lasuré est recommandé.

Pour les autres parements, il sera préféré des enduits à la chaux associés aux sables locaux ou des murs à pierre vue. Les menuiseries auront une finition de couleur mat. Les façades trop claires ou trop foncées sont à proscrire.

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 noué léger à grosses mailles de type « clôture à mouton » monté sur des piquets de bois (ex : châtaigner) lorsque cela est possible. Si ce n'est pas le cas, le grillage pourra être métallique et 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 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 m² 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 de haies dites « champêtres » comportant trois principales strates de végétations : herbacées, arbustives et arborescentes destinées à dissimuler la construction, en dehors des espaces nécessaires à l'accès de la parcelle. Des arbres de haute tige peuvent être intégrés ponctuellement afin de donner de la hauteur à l'ensemble.

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 m²) ou petit moule de terre cuite, de ton brun vieilli (environ 22 au m²).

Les installations solaires thermiques ou photovoltaïques (panneaux, tuiles...) sont autorisées en toiture dans la mesure où leur implantation est effectuée de manière à rechercher un compromis entre efficacité et insertion harmonieuse du dispositif sur la construction. Elles devront s'inscrire dans une conception architecturale d'ensemble prenant en compte la composition de la façade et de la toiture (par rapport aux ouvertures notamment), la couleur et l'aspect de la couverture. Les installations devront :

- S'insérer le plus possible dans le niveau de la couverture
- Avoir une forme simple constituées d'un seul tenant par pan de toiture
- S'implanter si possible dans la partie basse de celui-ci.

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 : charmillles, 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 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