

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit

Pièce N° 5

Arrêté par délibération du conseil municipal en date du :

A Montmachoux le :

Le Maire

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du :

A Montmachoux le :

Le Maire

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	2
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	8
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	15
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	23
CHAPITRE 1 :DISPOSITIONSPPLICABLES A LA ZONE 1AU	24
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	31
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A	32
TITRE 5: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	39
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N	40
TITRE 6: ANNEXE.....	42

TITRE 1 : DISPOSITIONS **GENERALES**

- ➔ **ARTICLE 1 : LE CHAMP TERRITORIAL DU PLU**
- ➔ **ARTICLE 2 : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL :**
 - 1- les articles d'ordre public
 - 2- dispositions du code de l'urbanisme édictant des règles de fond
- ➔ **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**
- ➔ **ARTICLE 4 : ADAPTATION MINEURES**
- ➔ **ARTICLE 5 : DISPOSITIONS DIVERSES**

➡ **ARTICLE 1 : LE CHAMP TERRITORIAL DU PLU**

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de **la commune de Montmachoux**.

➡ **ARTICLE 2 : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL :**

1- les articles d'ordre public

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les articles **R111-2, R111-4, R111-15** et **R111-21** du code de l'urbanisme.

2- dispositions du code de l'urbanisme édictant des règles de fond

Les articles **L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme** qui déterminent les principes généraux d'équilibre entre l'aménagement et la protection, de développement durable et de mixité sociale et urbaine.

L'article **L111-2** relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies.

L'article **L111-3** relatif à la reconstruction.

Les périmètres visés à l'article **R123-13** qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques.

Les périmètres visés à l'article **R123-14**.

Les articles **L111-7 et s, L123-6** ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

Les servitudes d'utilité publique conformément à l'article **L126-1 du Code de l'Urbanisme**. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.

Le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones U et AU du territoire municipal en vertu de l'article L. 211-1 du Code de l'Urbanisme.

➡ **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire intéressé en **zones urbaines, zone à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles**.

1 - Les **ZONES URBAINES** (repérées U au plan de zonage) correspondent aux secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R123-5). Elles sont regroupées dans le titre 2 du présent règlement et comprennent :

- La **zone UA** : zone d'habitat ancien et d'activités compatibles.
- La **zone UB** : zone d'habitat récent et d'activités compatibles.

2 - La **ZONE A URBANISER** (repérées 1AU au plan de zonage) concernent les zones à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (R123-6). Elles sont regroupées dans le titre 3 du présent règlement et comprennent :

- La **zone 1AU** : zone naturelle dont la desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone existe, destinée à être urbanisée à court ou moyen terme dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte. L'urbanisation des secteurs pourra se faire par la

réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de ces zones dans les conditions fixées par le règlement et par les orientations d'aménagement édictées le cas échéant.

3 - La **ZONE AGRICOLE** (repérées A au plan de zonage) concernent les zones de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R123-7). Elles sont regroupées dans le titre 4 du présent règlement et comprennent 2 secteurs :

- Le **secteur Ap** : secteur agricole protégé, inconstructible
- Le **secteur AI** : secteur agricole de loisirs

4 – La **ZONE NATURELLE** (repérées N au plan de zonage) concernent les zones de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (R123-8). Elles sont regroupées dans le titre 5 du présent règlement.

5 - Les **ESPACES BOISES CLASSES** à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L130.1 à L130.6 et R130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. La protection EBC entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement. De plus, les coupes et abatages sont soumis à déclaration préalable.

6 - Les **EMPLACEMENTS RESERVES** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics, repérés sur le plan, font l'objet d'une liste dans le rapport de présentation qui précise, pour chacun d'eux, la destination, la superficie et le bénéficiaire de la réservation.

➡ **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article **L123-1-9 du Code de l'Urbanisme**, les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

➡ **ARTICLE 5 : DISPOSITIONS DIVERSES**

1 - Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R 421-12 du Code de l'Urbanisme).

2 - Les occupations ou utilisations définies à l'article R 421-9 du Code de l'Urbanisme sont soumises à autorisation préalable ou à déclaration.

3 - Les travaux, installations et aménagements définis à l'article R 421-3 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

4 - Les occupations ou utilisations définies à l'article R 421-19 du code de l'urbanisme sont soumises à la délivrance d'un permis d'aménager.

5 – Concernant le camping (articles R.111-37 à 43) et le stationnement des caravanes:

- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés peut être interdit par arrêté dans certaines zones, conformément à l'article L.2213-2 du Code général des collectivités territoriales.
- Le stationnement des caravanes sur domaine privé est soumis aux articles R.417-9 à R.417-13 du Code de la route. Dans le cadre de ces articles, le stationnement ininterrompu d'un véhicule en un même point de la voie publique pendant une durée excédant 7 jours, ou une durée inférieure fixée par l'autorité investie du pouvoir de police, est considéré comme abusif.
- Le stationnement des caravanes est limité à 2 caravanes sur un même terrain.
- L'aménagement de terrains devant recevoir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

6 - L'implantation des habitations légères de loisirs est soumise à l'article R 111- 32 du Code de l'Urbanisme.

7 - En application de l'article L 531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne – Service Régional de l'Archéologie.

L'article R523-1 du Code du Patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R523-8 du même Code, « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrage ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R523-7, peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

8 - La DRAC demande que lui soient communiqués pour avis au titre de l'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme tous les dossiers d'aménagement affectant le sous-sol dans les 4 types de zone affectée d'un seuil de surface permettant de hiérarchiser le potentiel archéologique sur le territoire communal. Ces zones géographiques sont définies sur la carte archéologique annexée au présent Plan Local d'Urbanisme.

- En application de l'article L 531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles Ile de France – 45 - 47 rue Le Peletier 75009 Paris
- Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (art.1)
- Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux...peuvent décider de saisir le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elle a la connaissance. »

9 – Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans la zone de protection des édifices classés ou inscrit (article L 430-1 c du Code de l'Urbanisme). En dehors de ces périmètres, le permis de démolir est institué par délibération municipale.

10 – Les éléments du petit patrimoine (murs, murets, porches, etc.) identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, dont l'inventaire est annexé au PLU seront protégés et ne pourront être démolis sauf sur délibération du conseil municipal.

11 – Les Espaces Boisés Classés sont soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme : « *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.*

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- *s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;*
- *s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L. 124-1 et de l'article L. 313-1 du même code ;*
- *si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière. »*

12 – Une trame est instituée sur certaines parcelles de la zone UA au titre de l'article L.123-1-5 9° du Code de l'Urbanisme afin d'y limiter l'urbanisation et de conserver leur qualité de jardins.

---oOo---

TITRE 2 : DISPOSITIONS **APPLICABLES AUX** **ZONES URBAINES**

- ▶ Les zones UA : zones d'habitats anciens
- ▶ Les zones UB : zones d'habitats récents

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractères et vocation de la zone :

La zone urbaine UA est constituée par l'ensemble des zones accueillant des constructions anciennes à usage d'habitation, de commerces ou d'activités non nuisantes sur la commune.

Elle comprend une trame représentant des terrains cultivés à protéger identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 9° du code de l'urbanisme.

Toute intervention sur un élément du patrimoine identifié au titre de la l'article L.123-1-5 7° doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux en mairie et respecter les prescriptions du dossier Loi paysage, en plus du présent règlement.

➡ ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les nouvelles exploitations agricoles.
- Les habitations légères de loisirs définies aux articles R 421-2 et R 421-9.
- Les constructions industrielles.
- Les parcs d'attractions.
- Les terrains aménagés de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions ventes de caravanes.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules.
- Les carrières.
- Les sous-sol.

➡ ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt sont autorisées à condition de ne pas engendrer des nuisances excessives (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- L'adaptation, la réfection et l'extension des établissements agricoles, à condition de ne pas aggraver les nuisances de voisinage et d'altérer le caractère de la zone, en application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement isolé de caravane à condition de respecter l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- La reconstruction à l'identique après sinistre dans la limite de la surface de plancher existante avant sinistre

Seuls sont autorisés les appentis, les piscines, les abris de jardin et autres annexes en Terrain Cultivé Protégé au titre de l'article L. 123-1-5 9° du code de l'urbanisme.

➡ ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers, peut être interdit.

Voirie

- Les voies en impasse sans aire de retournement sont interdites. Elles présenteront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :
 - Largeur minimale de la chaussée : 3 mètres.
 - Rayon intérieur minimum : 11 mètres.

➔ ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :
 - d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source,
 - d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenues, etc....).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Electricité et téléphone

- L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est obligatoire.

- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au paysage.

➔ **ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement de la façade ou du pignon, soit avec un recul minimum de 6 mètres de l'emprise des voies. Dans ce cas, la continuité de l'alignement devra être recréée par un mur de clôture conformément à l'article 11 du présent règlement.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et aménagements des constructions existantes.

➔ **ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit avec un recul minimum de 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et aménagements des constructions existantes à condition de ne pas réduire la distance originelle.

➔ **ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est fixée à 50% maximum de l'unité foncière.

Toutefois cette emprise pourra à être fixée à 60% maximum sous réserve que le projet comprenne un système de récupération des eaux à la parcelle (cuve de récupération par exemple) et qu'aucun reversement à la rue des eaux des toitures ne soit réalisé.

➔ **ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale autorisée des constructions est de **R+1+combles sans dépasser 10m au faîtage.**

Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être conservée, sans que celle-ci soit dépassée.

➔ **ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

1- Généralités

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites (ex : chalet savoyard, mas provençal,...).

Dans le cas d'une architecture contemporaine, des adaptations au présent règlement pourront être autorisées.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux sur les éléments naturels ou bâtis à protéger identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme ainsi que les coupes, abattages et défrichements, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de l'élément concerné. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux en mairie.

2- Toitures

Le sens du faîtage devra reprendre celui des constructions voisines

Les toitures doivent être à deux pans minimum.

La pente des toits des bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes doit être comprise entre 35 et 45°.

Toutefois, les toitures à un pan seront autorisées pour les vérandas accolées à la construction principale ou implantés en limite séparative. Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures, mais la pente du pan devra s'adapter au sens et à l'inclinaison du toit du bâtiment principal.

Les bâtiments annexes (remises, abris de jardin, etc.) doivent respecter le sens d'inclinaison de la pente du toit du bâtiment principal. Les toitures à un pan seront autorisées pour les bâtiments annexes.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte.

Les matériaux de couverture seront de ton terre cuite locale (d'orangé à rouge-brun). La couleur ardoise n'est autorisée que pour les travaux de réfection de toitures initialement recouvertes de cette teinte ainsi que pour les extensions de ces bâtiments.

Les matériaux devront rappeler la teinte locale d'une densité comprise entre 26 et 80/m²

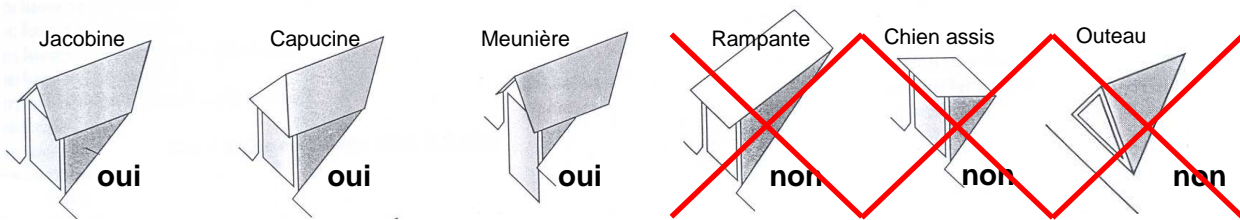
La couleur ardoise n'est autorisée que pour les travaux de réfection de toitures initialement recouvertes de cette teinte ainsi que pour les extensions de ces bâtiments.

Les couvertures translucides sont autorisées pour les vérandas et la couverture des piscines.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés uniquement en pose encastrée et non visible depuis le domaine public.

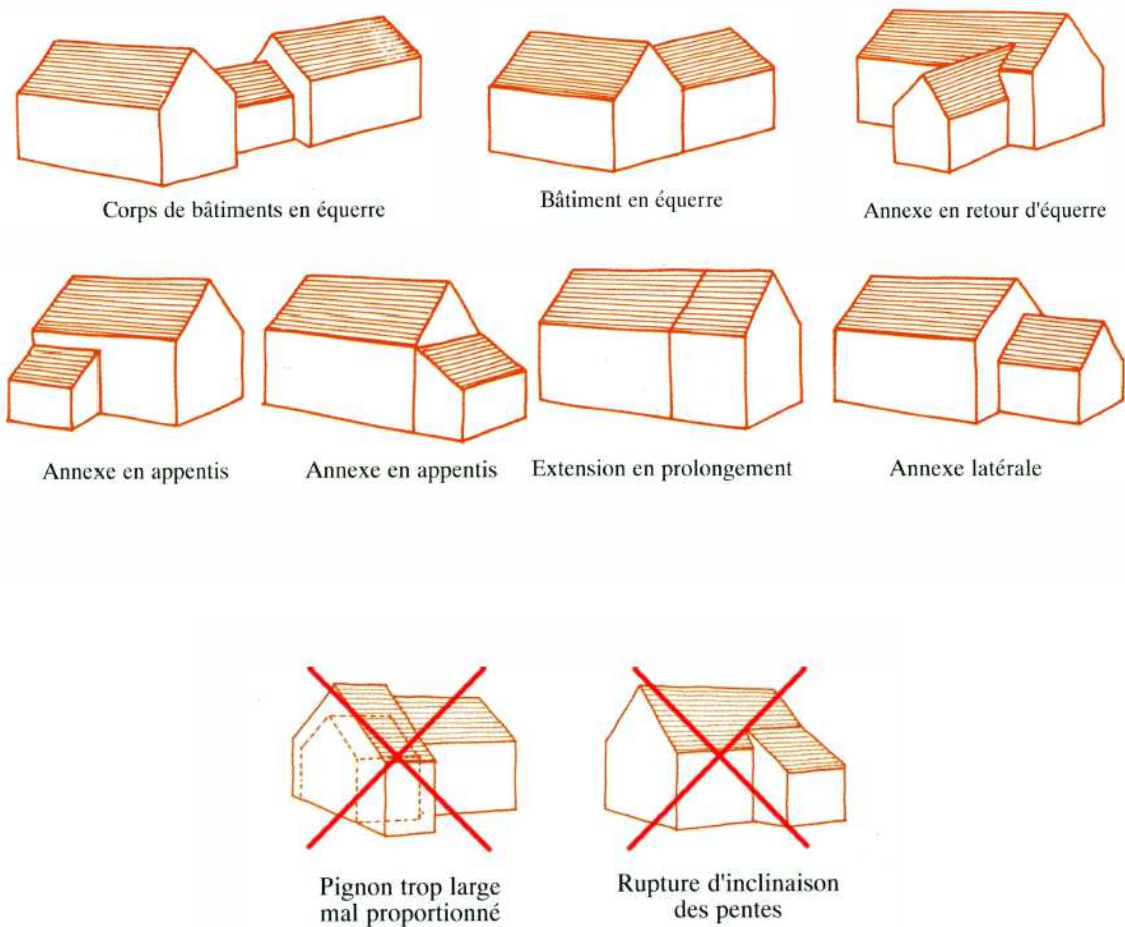
Les ouvertures sur toiture seront :

- Sous forme de châssis de toit qui devront respecter l'ordonnement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs. Leur nombre sera limité et ne dépassera pas une unité pour 5 mètres linéaires de toiture. Les dimensions n'excéderont pas 78cmX98cm.
- Sous forme de lucarne qui devront respecter l'ordonnement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs. Les piédroits ne devront pas dépasser 20 cm de largeur et ces lucarnes se présenteront de la manière suivante :



3- Les façades

Les annexes sont bâties sur le même principe volumétrique et avec les mêmes matériaux que la construction à laquelle elles s'accrochent.



L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, agglomérés, parpaings, etc.) est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôtures.

La dominante de la couleur des enduits des façades et des murs de clôtures doit être neutre et se rapprocher de la couleur de pierre locale de ton ocre clair et de finition grattée, lissée ou talochée.

Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement naturel.

Les abris de jardins devront être réalisés soit dans les matériaux identiques à ceux de la construction soit utilisés des matériaux de ton bois naturel ou peint.

Les équipements techniques, tels que les pompes à chaleurs, seront installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public.

Les ouvertures comporteront des volets battants sans écharpes ou des volets roulants dont le coffre ne sera pas visible depuis le domaine public.

Les menuiseries devront respecter les nuances suivantes sous réserve d'être conformes aux préconisations du Service territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Seine-et-Marne.

- gris clair
- gris coloré vert
- gris coloré bleu
- bleu
- beige
- tabac
- rouge lie de vin
- vert bruyère
- vert foncé

Les teintes de couleur bois naturel et blanche sont interdites.

Les ouvertures des constructions et des annexes devront être à dominante verticale, elles seront plus hautes que larges dans un rapport hauteur/largeur de 1.3 minimum. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage.

4- Les clôtures

Les clôtures anciennes en maçonnerie traditionnelle et les ouvrages en ferronnerie seront à conserver.

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

Dans le cas d'une implantation des constructions avec un recul minimum de 6 mètres de l'emprise des voies, la continuité de l'alignement devra être recréée par un mur de clôture conforme au présent règlement.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire sauf en cas de constructions réalisées en retrait avec le domaine public. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront respecter les caractéristiques ci-dessous.

Leur hauteur est limitée à 2 mètres. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de reconstruire un mur à l'identique ou lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant situé sur la parcelle ou sur la parcelle adjacente dont la hauteur dépasse celle énoncée précédemment.

Les clôtures nouvelles seront composées soit :

- d'un mur plein, réalisé en maçonnerie pleine ou en moellons de pierres, et couronné d'un chaperon ayant l'aspect et la couleur de la tuile.
- d'un mur maçonné plein et enduit surmonté d'une grille métallique à simple barreaudage vertical peint de couleur soutenue dans le ton des menuiseries de la construction principale, la hauteur du muret représentant un tiers de la hauteur totale de la clôture.
- d'un grillage vert foncé doublé d'une haie vive d'essences locales et champêtres (noisetier, charmille, fusain, troène, aubépine, lilas... à l'exclusion de résineux type thuyas), le soubassement n'excédant pas 30 cm. Un mur plein pouvant être réalisé ponctuellement aux abords du portail et du portillon.

Les éléments hétéroclites sont interdits (roue de charrette...)

Les clôtures, à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

5- Divers

Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture ou dans le mur de la construction.

Les compostières, les récupérateurs d'eaux pluviales, les citernes de gaz, doivent être soit dissimulés derrière un écran végétal ou ne pas être visibles depuis le domaine public.

➡ **ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Il doit être réalisé deux places de stationnement par logement, cette disposition ne s'applique pas aux logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.
- Les constructions à usage de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt présenteront une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier présenteront une place de stationnement par chambre.

Les places de stationnement des constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite par un cheminement continu. Les places de stationnement devront présenter des dimensions de 2,5 mètres de large et de 5 mètres de long. Un espace de stationnement pour les 2 roues est obligatoire.

Les places de stationnement devront être composées de matériaux perméables.

➡ **ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain non construit.

➡ **ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

➡ **ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

➡ **ARTICLE UA 16: OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions devront prévoir les installations et les aménagements nécessaires pour pouvoir, dès que le réseau sera présent sur la commune, se raccorder à la fibre optique.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractères et vocation de la zone :

La zone urbaine UB est constituée par l'ensemble des zones accueillant principalement des constructions récentes de type pavillonnaire à usage d'habitation, de commerces ou d'activités non nuisantes sur la commune.

Toute intervention sur un élément du patrimoine identifié au titre de la l'article L.123-1-5 7° doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux en mairie et respecter les prescriptions du dossier Loi paysage, en plus du présent règlement.

➔ ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les exploitations agricoles.
- Les habitations légères de loisirs définies aux articles R 421-2 et R 421-9.
- Les constructions industrielles.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains aménagés de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions ventes de caravanes.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules.
- Les carrières.
- Les sous-sol.

➔ ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt sont autorisées à condition de ne pas engendrer des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Le stationnement isolé de caravane à condition de respecter l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- La reconstruction à l'identique après sinistre dans la limite de la surface de plancher existante avant sinistre

➔ ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers, peut être interdit.

Voirie

- Les voies en impasse sans zone de retournement sont interdites. Elles présenteront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :
 - Largeur minimale de la chaussée : 3 mètres.
 - Rayon intérieur minimum : 11 mètres.

➔ ARTICLE UB 4 : *DESSERTE PAR LES RESEAUX*

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est autorisé. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente. Par ailleurs ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du zonage d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :
 - d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source,
 - d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenues, etc....).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Electricité et téléphone

- L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est obligatoire. Des adaptations au présent article pourront être réalisées en fonction des possibilités techniques de réalisation.
- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au paysage.

Déchets

- Dans le cadre d'une opération de création de logements, le pétitionnaire se rapprochera du service compétent afin de recueillir ses recommandations.

➡ **ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

➡ **ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou à créer.

L'extension et l'aménagement des constructions, en prolongement de l'existant, est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

➡ **ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit avec un recul minimum de 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et aménagements des constructions existantes à condition de ne pas réduire la distance originelle.

➡ **ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

➡ **ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions est fixée à 30 % maximum de l'unité foncière.

Toutefois cette emprise pourra être fixée à 50% maximum sous réserve que le projet comprenne un système de récupération des eaux pluviales à la parcelle (cuve de récupération par exemple).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes ou en cas de changement de destination des locaux.

➡ **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale autorisée des constructions **ne peut excéder R+C sans dépasser 8 mètres au faîtage.**

Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être conservée, sans que celle-ci soit dépassée.

➔ **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

1- Généralités

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites (ex : chalet savoyard, mas provençal,...).

Dans le cas d'une architecture contemporaine, des adaptations au présent règlement pourront être autorisées.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux sur les éléments naturels ou bâtis à protéger identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme ainsi que les coupes, abattages et défrichements, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de l'élément concerné. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux en mairie.

2- Toitures

Le sens du faîtage devra reprendre celui des constructions voisines

Les toitures doivent être à deux pans minimum.

La pente des toits des bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes doit être comprise entre 35 et 45°.

Toutefois, les toitures à un pan seront autorisées pour les vérandas accolées à la construction principale ou implantés en limite séparative. Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures, mais la pente du pan devra s'adapter au sens et à l'inclinaison du toit du bâtiment principal.

Les bâtiments annexes (remises, abris de jardin, etc.) doivent respecter le sens d'inclinaison de la pente du toit du bâtiment principal. Les toitures à un pan seront autorisées pour les bâtiments annexes.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte.

Les matériaux de couverture seront de ton terre cuite locale (d'orangé à rouge-brun). La couleur ardoise n'est autorisée que pour les travaux de réfection de toitures initialement recouvertes de cette teinte ainsi que pour les extensions de ces bâtiments.

Les matériaux devront rappeler la teinte locale d'une densité comprise entre 26 et 80/m²

La couleur ardoise n'est autorisée que pour les travaux de réfection de toitures initialement recouvertes de cette teinte ainsi que pour les extensions de ces bâtiments.

Les couvertures translucides sont autorisées pour les vérandas et la couverture des piscines.

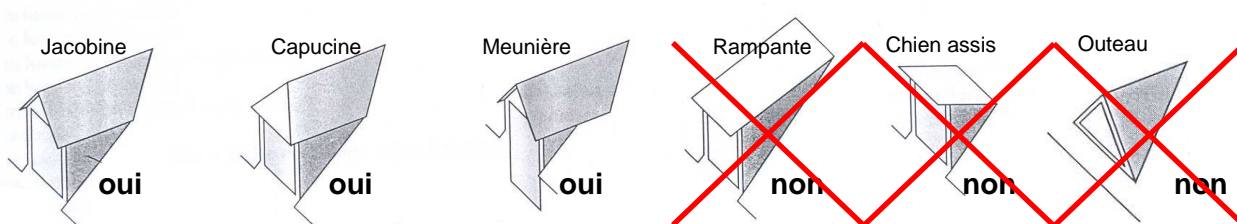
Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés uniquement en pose encastrée et non visible depuis le domaine public.

Les ouvertures sur toiture seront :

- Sous forme de châssis de toit qui devront respecter l'ordonnement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs. Leur nombre sera limité et ne dépassera

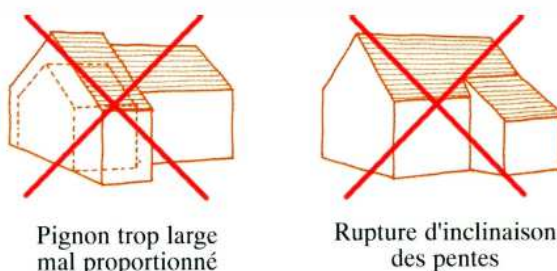
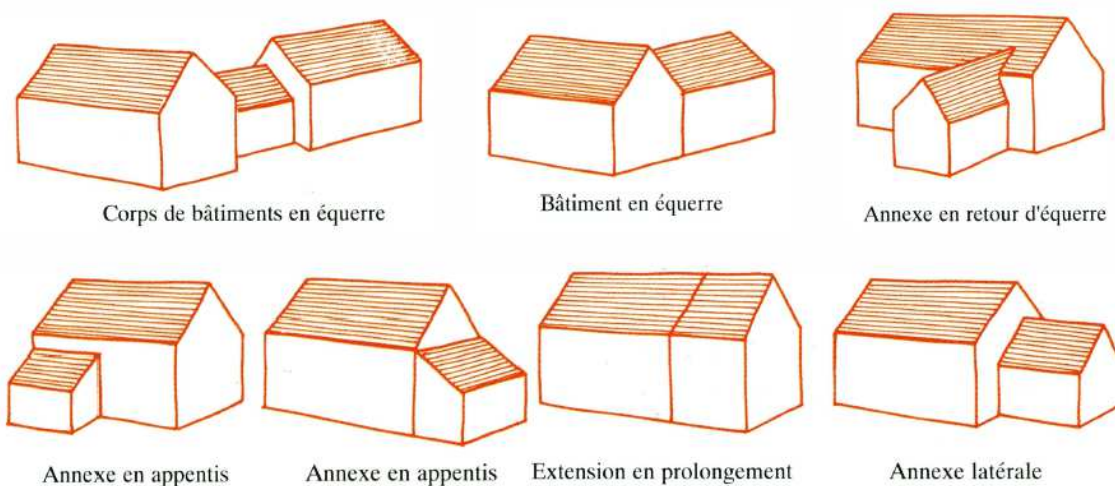
pas une unité pour 5 mètres linéaires de toiture. Les dimensions n'excéderont pas 78cmX98cm.

- Sous forme de lucarne qui devront respecter l'ordonnancement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs. Les piédroits ne devront pas dépasser 20 cm de largeur et ces lucarnes se présenteront de la manière suivante :



3- Les façades

Les annexes sont bâties sur le même principe volumétrique et avec les mêmes matériaux que la construction à laquelle elles s'accolent.



L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, agglomérés, parpaings, etc.) est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôtures.

La dominante de la couleur des enduits des façades et des murs de clôtures doit être neutre et se rapprocher de la couleur de pierre locale de ton ocre clair et de finition grattée, lissée ou talochée.

Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement naturel.

Les abris de jardins devront être réalisés soit dans les matériaux identiques à ceux de la construction soit utilisés des matériaux de ton bois naturel ou peint.

Les équipements techniques, tels que les pompes à chaleurs, seront installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public.

Les ouvertures comporteront des volets battants sans écharpes ou des volets roulants dont le coffre ne sera pas visible depuis le domaine public.

Les menuiseries devront respecter les nuances suivantes sous réserve d'être conformes aux préconisations du Service territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Seine-et-Marne.

- gris clair
- gris coloré vert
- gris coloré bleu
- bleu
- beige
- tabac
- rouge lie de vin
- vert bruyère
- vert foncé

Les teintes de couleur bois naturel et blanche sont interdites.

Les ouvertures des constructions et des annexes devront être à dominante verticale, elles seront plus hautes que larges dans un rapport hauteur/largeur de 1.3 minimum. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage.

4- Les clôtures

Les clôtures anciennes en maçonnerie traditionnelle et les ouvrages en ferronnerie seront à conserver.

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

Dans le cas d'une implantation des constructions avec un recul minimum de 6 mètres de l'emprise des voies, la continuité de l'alignement devra être recrée par un mur de clôture conforme au présent règlement.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire sauf en cas de constructions réalisées en retrait avec le domaine public. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront respecter les caractéristiques ci-dessous.

Leur hauteur est limitée à 2 mètres. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de reconstruire un mur à l'identique ou lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant situé sur la parcelle ou sur la parcelle adjacente dont la hauteur dépasse celle énoncée précédemment.

Les clôtures nouvelles seront composées soit :

- d'un mur plein, réalisé en maçonnerie pleine ou en moellons de pierres, et couronné d'un chaperon ayant l'aspect et la couleur de la tuile.
- d'un mur maçonné plein et enduit surmonté d'une grille métallique à simple barreaudage vertical peint de couleur soutenue dans le ton des menuiseries de la construction principale, la hauteur du muret représentant un tiers de la hauteur totale de la clôture.
- d'un grillage vert foncé doublé d'une haie vive d'essences locales et champêtres (noisetier, charmille, fusain, troène, aubépine, lilas... à l'exclusion de résineux type thuyas), le soubassement n'excédant pas 30 cm. Un mur plein pouvant être réalisé ponctuellement aux abords du portail et du portillon.

Les éléments hétéroclites sont interdits (roue de charrette...)

Les clôtures, à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

5- Divers

Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture ou dans le mur de la construction.

Les compostières, les récupérateurs d'eaux pluviales, les citernes de gaz, doivent être soit dissimulés derrière un écran végétal ou ne pas être visibles depuis le domaine public.

➔ ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Il doit être réalisé deux places de stationnement par logement, cette disposition ne s'applique aux logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.
- Les constructions à usage de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt présenteront une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier présenteront une place de stationnement par chambre.

Les places de stationnement des constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite par un cheminement continu. Les places de stationnement devront présenter des dimensions de 2,5 mètres de large et de 5 mètres de long. Un espace de stationnement pour les 2 roues est obligatoire.

Les places de stationnement devront être composées de matériaux perméables.

➔ ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain non construit.

Les terrains cultivés à protéger identifiés sur les documents graphiques par une trame sont soumis aux dispositions de l'article L. 123-1-5, 9° du code de l'urbanisme.

➔ ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

➔ ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

➡ **ARTICLE UB 16: OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions devront prévoir les installations et les aménagements nécessaires pour pouvoir, dès que le réseau sera présent sur la commune, se raccorder à la fibre optique.

TITRE 3 :
DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

► *La zone 1AU : zone à vocation d'habitats*

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractères et vocation de la zone :

La **zone 1AU** est destinée à recevoir un développement organisé de l'urbanisation compatible avec l'opération d'aménagement n° 1.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Toute intervention sur un élément du patrimoine identifié au titre de la l'article L.123-1-5 7° doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux en mairie et respecter les prescriptions du dossier Loi paysage, en plus du présent règlement.

➔ ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les exploitations agricoles.
- Les habitations légères de loisirs définies aux articles R 421-2 et R 421-9.
- Les constructions industrielles.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains aménagés de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions ventes de caravanes.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules.
- Les carrières.
- Les sous-sol

➔ ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Le stationnement isolé de caravane à condition de respecter l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

➔ ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers, peut être interdit.

Voirie

- Les voies en impasse sans aire de retournement sont interdites. Elles présenteront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :
 - Largeur minimale de la chaussée : 3 mètres.
 - Rayon intérieur minimum : 11 mètres.
- Les caractéristiques des voiries publiques ou privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Elles doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

➔ ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur, s'il existe.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :
 - d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source,
 - d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenues, etc...).
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la gestion des eaux pluviales des espaces publics s'effectuera par des noues paysagères.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Electricité et téléphone

- L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est obligatoire. Des adaptations au présent article pourront être réalisées en fonction des possibilités techniques de réalisation.
- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au paysage.

Déchets

- Dans le cadre d'une opération d'ensemble, le pétitionnaire se rapprochera du service compétent afin de recueillir ses recommandations.

➔ **ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport aux limites des voies existantes ou à créer.

➔ **ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit avec un recul minimum de 3 mètres.

➔ **ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions est fixée à 50% maximum de l'unité foncière.

Toutefois cette emprise pourra à être fixée à 60% maximum sous réserve que le projet comprenne un système de récupération des eaux à la parcelle (cuve de récupération par exemple).

➔ **ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur **maximale** autorisée des constructions **est de R+1+C sans dépasser une hauteur maximale de 10 mètres au faîtage.**

Toutefois, si la couverture est végétalisée la hauteur autorisée sera de R+1+ toitures végétalisées.

➔ **ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

1- Généralités

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites (ex : chalet savoyard, mas provençal,...).

Dans le cas d'une architecture contemporaine, des adaptations au présent règlement pourront être autorisées.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux sur les éléments naturels ou bâtis à protéger identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme ainsi que les coupes, abattages et défrichements, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de l'élément concerné. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux en mairie.

2- Toitures

Le sens du faîtage devra reprendre celui des constructions voisines

Les toitures doivent être à deux pans minimum.

La pente des toits des bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes doit être comprise entre 35 et 45°.

Toutefois, les toitures à un pan seront autorisées pour les vérandas accolées à la construction principale ou implantés en limite séparative. Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures, mais la pente du pan devra s'adapter au sens et à l'inclinaison du toit du bâtiment principal.

Les bâtiments annexes (remises, abris de jardin, etc.) doivent respecter le sens d'inclinaison de la pente du toit du bâtiment principal. Les toitures à un pan seront autorisées pour les bâtiments annexes.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte.

Les matériaux de couverture seront de ton terre cuite locale (d'orangé à rouge-brun). La couleur ardoise n'est autorisée que pour les travaux de réfection de toitures initialement recouvertes de cette teinte ainsi que pour les extensions de ces bâtiments.

Les matériaux devront rappeler la teinte locale d'une densité comprise entre 26 et 80/m²

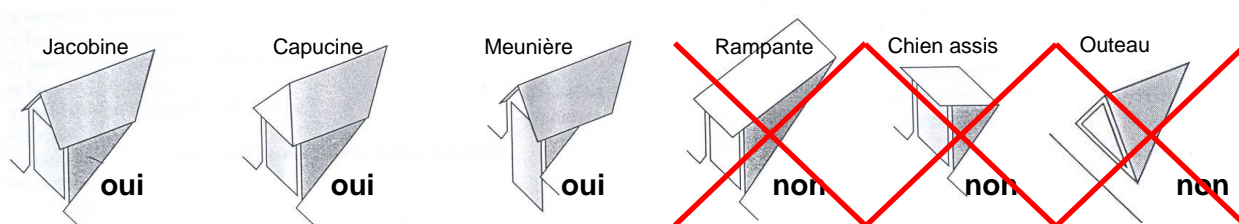
La couleur ardoise n'est autorisée que pour les travaux de réfection de toitures initialement recouvertes de cette teinte ainsi que pour les extensions de ces bâtiments.

Les couvertures translucides sont autorisées pour les vérandas et la couverture des piscines.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés uniquement en pose encastrée et non visible depuis le domaine public.

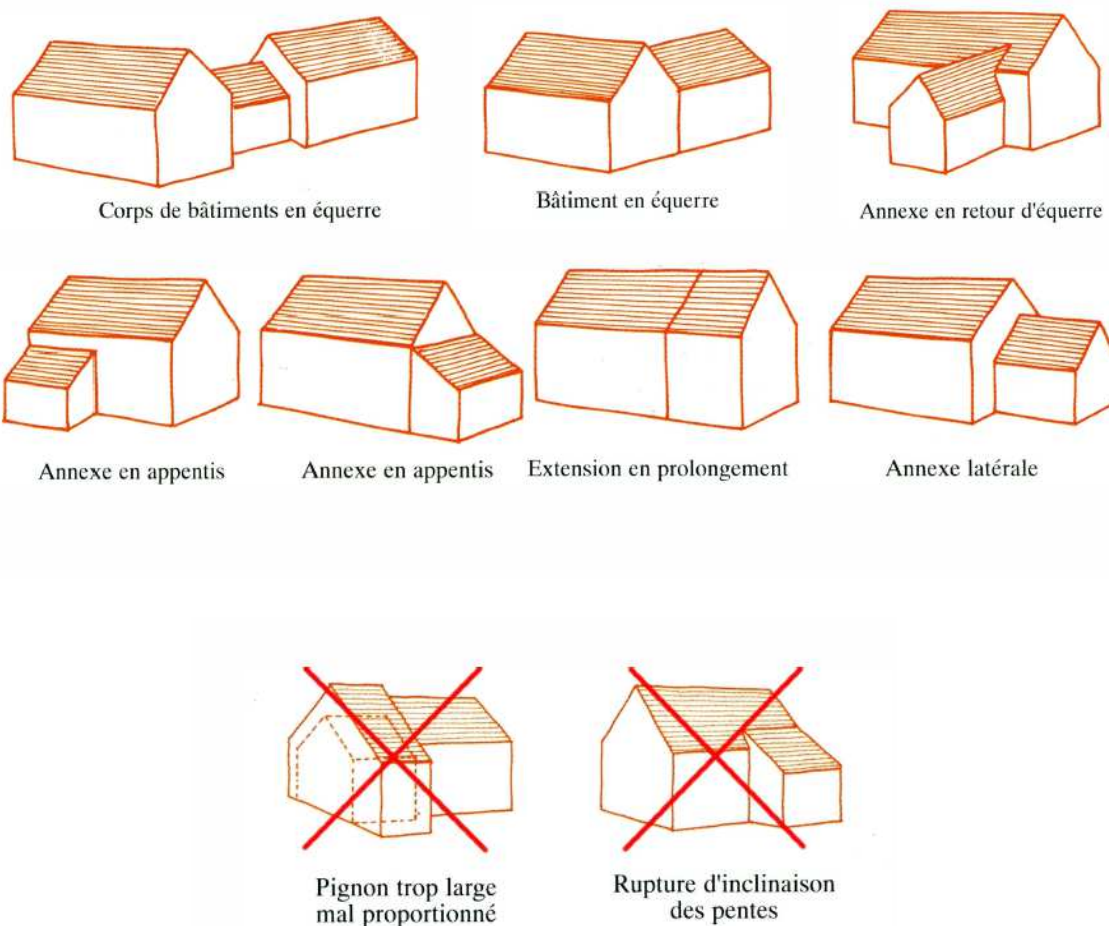
Les ouvertures sur toiture seront :

- Sous forme de châssis de toit qui devront respecter l'ordonnement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs. Leur nombre sera limité et ne dépassera pas une unité pour 5 mètres linéaires de toiture. Les dimensions n'excéderont pas 78cmX98cm.
- Sous forme de lucarne qui devront respecter l'ordonnement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs. Les piédroits ne devront pas dépasser 20 cm de largeur et ces lucarnes se présenteront de la manière suivante :



3- Les façades

Les annexes sont bâties sur le même principe volumétrique et avec les mêmes matériaux que la construction à laquelle elles s'accolent.



L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, agglomérés, parpaings, etc.) est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôtures.

La dominante de la couleur des enduits des façades et des murs de clôtures doit être neutre et se rapprocher de la couleur de pierre locale de ton ocre clair et de finition grattée, lissée ou talochée.

Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement naturel.

Les abris de jardins devront être réalisés soit dans les matériaux identiques à ceux de la construction soit utilisés des matériaux de ton bois naturel ou peint.

Les équipements techniques, tels que les pompes à chaleurs, seront installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public.

Les ouvertures comporteront des volets battants sans écharpes ou des volets roulants dont le coffre ne sera pas visible depuis le domaine public.

Les menuiseries devront respecter les nuances suivantes sous réserve d'être conformes aux préconisations du Service territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Seine-et-Marne.

- gris clair
- gris coloré vert
- gris coloré bleu
- bleu
- beige
- tabac
- rouge lie de vin

- vert bruyère
- vert foncé

Les teintes de couleur bois naturel et blanche sont interdites.

Les ouvertures des constructions et des annexes devront être à dominante verticale, elles seront plus hautes que larges dans un rapport hauteur/largeur de 1.3 minimum. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage.

4- Les clôtures

Les clôtures anciennes en maçonnerie traditionnelle et les ouvrages en ferronnerie seront à conserver.

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

Dans le cas d'une implantation des constructions avec un recul minimum de 6 mètres de l'emprise des voies, la continuité de l'alignement devra être recréée par un mur de clôture conforme au présent règlement.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire sauf en cas de constructions réalisées en retrait avec le domaine public. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront respecter les caractéristiques ci-dessous.

Leur hauteur est limitée à 2 mètres. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de reconstruire un mur à l'identique ou lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant situé sur la parcelle ou sur la parcelle adjacente dont la hauteur dépasse celle énoncée précédemment.

Les clôtures nouvelles seront composées soit :

- d'un mur plein, réalisé en maçonnerie pleine ou en moellons de pierres, et couronné d'un chaperon ayant l'aspect et la couleur de la tuile.
- d'un mur maçonné plein et enduit surmonté d'une grille métallique à simple barreaudage vertical peint de couleur soutenue dans le ton des menuiseries de la construction principale, la hauteur du muret représentant un tiers de la hauteur totale de la clôture.
- d'un grillage vert foncé doublé d'une haie vive d'essences locales et champêtres (noisetier, charmillie, fusain, troène, aubépine, lilas... à l'exclusion de résineux type thuyas), le soubassement n'excédant pas 30 cm. Un mur plein pouvant être réalisé ponctuellement aux abords du portail et du portillon.

Les éléments hétéroclites sont interdits (roue de charrette...)

Les clôtures, à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

5- Divers

Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture ou dans le mur de la construction.

Les compostières, les récupérateurs d'eaux pluviales, les citernes de gaz, doivent être soit dissimulés derrière un écran végétal ou ne pas être visibles depuis le domaine public.

➡ **ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

- La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Il doit être réalisé deux places de stationnement par logement, cette disposition ne s'applique aux logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.
- Les constructions à usage de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt présenteront une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier présenteront une place de stationnement par chambre.
- Les places de stationnement des constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite par un cheminement continu. Les places de stationnement devront présenter des dimensions de 2,5 mètres de large et de 5 mètres de long. Un espace de stationnement pour les 2 roues est obligatoire.

Les places de stationnement devront être composées de matériaux perméables.

En plus des deux places de stationnement sur l'emprise privative de chaque lot, il y aura lieu de réaliser une place par logement sur l'emprise commune du projet.

➔ **ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain non construit.

Un minimum de 20 % de la superficie totale doit être réservé à l'aménagement d'espaces verts communs arborés à la charge du pétitionnaire.

➔ **ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE 1AU 15: OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE 1AU 16: OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions devront prévoir les installations et les aménagements nécessaires pour pouvoir, dès que le réseau sera présent sur la commune, se raccorder à la fibre optique.

TITRE 4 :
DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

Caractères et vocation des zones

Les zones A sont des zones naturelles, économiquement productives, à protéger en raison de la richesse du sol. Ces zones sont réservées aux activités et installations liées à l'exploitation des ressources naturelles et agricoles.

Afin de préserver les paysages de la commune, une zone agricole inconstructible a été définie sur le territoire communal.

La zone comprend 2 secteurs :

- Le secteur Ap, inconstructible pour ne pas altérer les nombreux cônes de vues
- Le secteur Al, réservé aux activités de loisirs en rapport avec le monde agricole

Une bande de 50 mètres de protection autour des entités boisées de plus de 100 hectares a été réalisée autour des bois du "Prieur", des "Neufs arpents" et de la Brosse-Montceaux.

Toute intervention sur un élément du patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux en mairie et respecter les prescriptions du dossier Loi paysage, en plus du présent règlement.

➔ ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées et nécessaires à l'activité agricole et non mentionnées à l'article A2 et toute construction dans la bande de 50 mètres de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares reportée au règlement graphique (pièce n°4 du PLU).

Les mares et plans d'eau identifiés au plan de zonage (au titre de l'article L.123-1-5 7°) ne peuvent en aucun cas être comblés, remblayés ou drainés. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

Les sous-sols sont interdits.

➔ ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général
- Les constructions à vocation d'habitation si elles sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Le changement de destination des anciens corps de ferme identifiés au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme présentant un intérêt patrimonial et répertoriés dans la Loi Paysage.
- Les extensions liées à la vente directe de produits issus de l'exploitation agricole.
- La reconstruction à l'identique.

Sur le secteur Ap : toute construction est interdite.

Sur le secteur Al : seules sont autorisées les constructions nécessaires et liées aux activités de loisirs en rapport avec le monde agricole.

Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont des constructions autorisées et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la Liste des servitudes.

➡ **ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers, peut être interdit.

➡ **ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente. Par ailleurs ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du zonage d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.
- L'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être infiltrées sur le terrain de la construction ou gérées de façon à retarder et à limiter l'évacuation vers les exutoires de surface.
- L'évacuation des eaux pluviales se fera indépendamment du réseau d'assainissement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des pétitionnaires, qui doivent réaliser des dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Autres réseaux

- L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est obligatoire. Des adaptations au présent article pourront être réalisées en fonction des possibilités techniques de réalisation.

➔ **ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à la l'emprise des voies.

Les constructions à usage d'activités agricoles doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la l'emprise des voies.

En secteur AI, le recul minimum est de 3 mètres.

➔ **ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit avec un recul minimum de 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et aménagements des constructions existantes.

➔ **ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale autorisée des constructions à usage d'habitation est R+ C.

La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut.

Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être conservée, sans que celle-ci soit dépassée.

En secteur AI, la hauteur maximale des constructions est limitée à R + Comble et ne peut excéder 7,5 mètres au faîtage.

➔ **ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

1- Généralités

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites (ex : chalet savoyard, mas provençal,...).

Dans le cas d'une architecture contemporaine, des adaptations au présent règlement pourront être autorisées.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux sur les éléments naturels ou bâtis à protéger identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme ainsi que les coupes, abattages et défrichements, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de l'élément concerné. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux en mairie.

2- Toitures

Le sens du faîtage devra reprendre celui des constructions voisines

Les toitures doivent être à deux pans minimum.

La pente des toits des bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes doit être comprise entre 35 et 45°.

Toutefois, les toitures à un pan seront autorisées pour les vérandas accolées à la construction principale ou implantés en limite séparative. Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures, mais la pente du pan devra s'adapter au sens et à l'inclinaison du toit du bâtiment principal.

Les bâtiments annexes (remises, abris de jardin, etc.) doivent respecter le sens d'inclinaison de la pente du toit du bâtiment principal. Les toitures à un pan seront autorisées pour les bâtiments annexes.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte.

Les matériaux de couverture seront de ton terre cuite locale (d'orangé à rouge-brun). La couleur ardoise n'est autorisée que pour les travaux de réfection de toitures initialement recouvertes de cette teinte ainsi que pour les extensions de ces bâtiments.

Les matériaux devront rappeler la teinte locale d'une densité comprise entre 26 et 80/m²

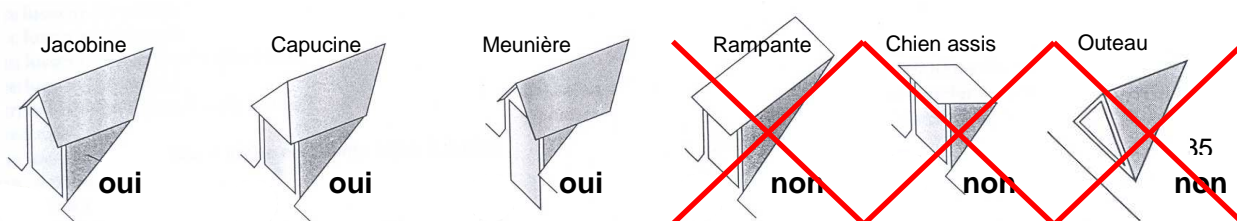
La couleur ardoise n'est autorisée que pour les travaux de réfection de toitures initialement recouvertes de cette teinte ainsi que pour les extensions de ces bâtiments.

Les couvertures translucides sont autorisées pour les vérandas et la couverture des piscines.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés uniquement en pose encastrée et non visible depuis le domaine public.

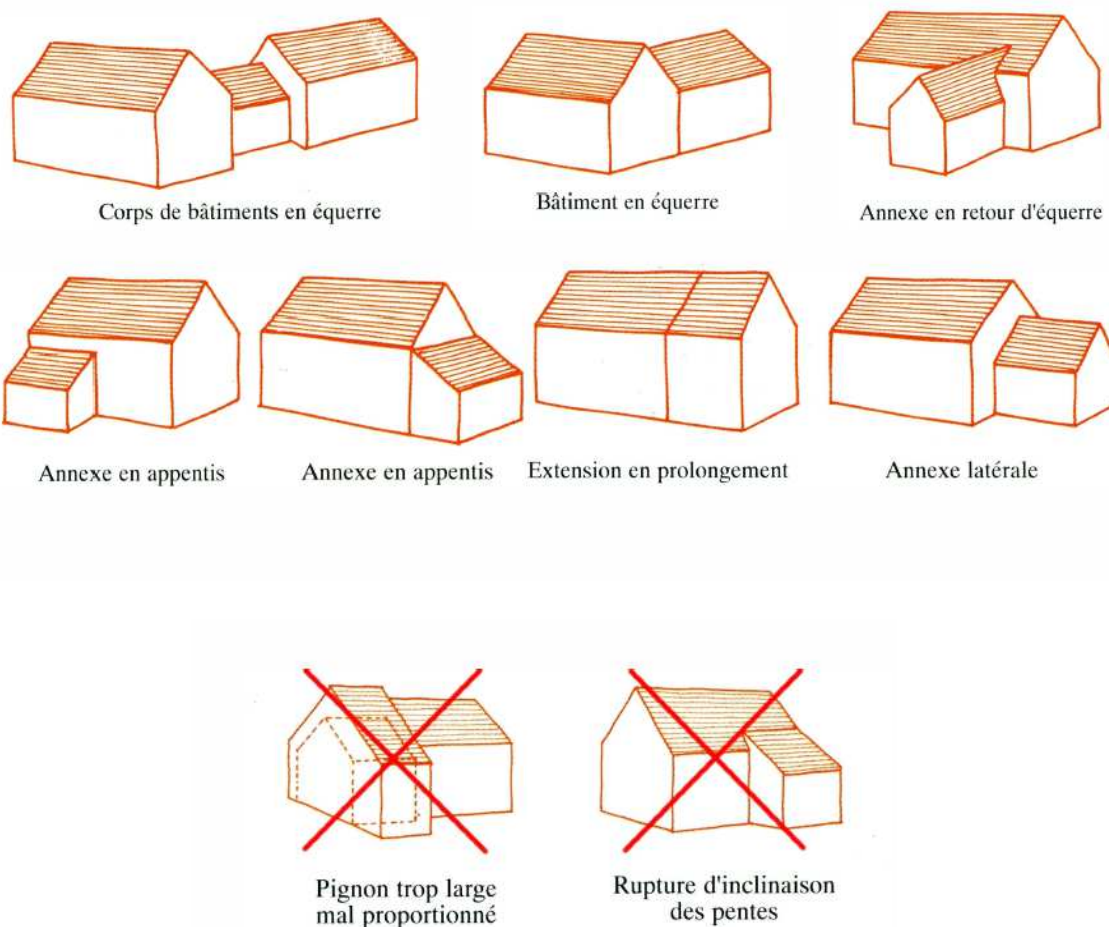
Les ouvertures sur toiture seront :

- Sous forme de châssis de toit qui devront respecter l'ordonnement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs. Leur nombre sera limité et ne dépassera pas une unité pour 5 mètres linéaires de toiture. Les dimensions n'excéderont pas 78cmX98cm.
- Sous forme de lucarne qui devront respecter l'ordonnement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs. Les piédroits ne devront pas dépasser 20 cm de largeur et ces lucarnes se présenteront de la manière suivante :



3- Les façades

Les annexes sont bâties sur le même principe volumétrique et avec les mêmes matériaux que la construction à laquelle elles s'accolent.



L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, agglomérés, parpaings, etc.) est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôtures.

La dominante de la couleur des enduits des façades et des murs de clôtures doit être neutre et se rapprocher de la couleur de pierre locale de ton ocre clair et de finition grattée, lissée ou talochée.

Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement naturel.

Les abris de jardins devront être réalisés soit dans les matériaux identiques à ceux de la construction soit utilisés des matériaux de ton bois naturel ou peint.

Les équipements techniques, tels que les pompes à chaleurs, seront installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public.

Les ouvertures comporteront des volets battants sans écharpes ou des volets roulants dont le coffre ne sera pas visible depuis le domaine public.

Les menuiseries devront respecter les nuances suivantes sous réserve d'être conformes aux préconisations du Service territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Seine-et-Marne.

- gris clair

- gris coloré vert
- gris coloré bleu
- bleu
- beige
- tabac
- rouge lie de vin
- vert bruyère
- vert foncé

Les teintes de couleur bois naturel et blanche sont interdites.

Les ouvertures des constructions et des annexes devront être à dominante verticale, elles seront plus hautes que larges dans un rapport hauteur/largeur de 1.3 minimum. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage.

4- Les clôtures (à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole)

Les clôtures anciennes en maçonnerie traditionnelle et les ouvrages en ferronnerie seront à conserver.

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

Dans le cas d'une implantation des constructions avec un recul minimum de 6 mètres de l'emprise des voies, la continuité de l'alignement devra être recréée par un mur de clôture conforme au présent règlement.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire sauf en cas de constructions réalisées en retrait avec le domaine public. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront respecter les caractéristiques ci-dessous.

Leur hauteur est limitée à 2 mètres. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de reconstruire un mur à l'identique ou lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant situé sur la parcelle ou sur la parcelle adjacente dont la hauteur dépasse celle énoncée précédemment.

Les clôtures nouvelles seront composées soit :

- d'un mur plein, réalisé en maçonnerie pleine ou en moellons de pierres, et couronné d'un chaperon ayant l'aspect et la couleur de la tuile.
- d'un mur maçonné plein et enduit surmonté d'une grille métallique à simple barreaudage vertical peint de couleur soutenue dans le ton des menuiseries de la construction principale, la hauteur du muret représentant un tiers de la hauteur totale de la clôture.
- d'un grillage vert foncé doublé d'une haie vive d'essences locales et champêtres (noisetier, charmille, fusain, troène, aubépine, lilas... à l'exclusion de résineux type thuyas), le soubassement n'excédant pas 30 cm. Un mur plein pouvant être réalisé ponctuellement aux abords du portail et du portillon.

Les éléments hétéroclites sont interdits (roue de charrette...)

Les clôtures, à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

5- Divers

Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture ou dans le mur de la construction.

Les compostières, les récupérateurs d'eaux pluviales, les citernes de gaz, doivent être soit dissimulés derrière un écran végétal ou ne pas être visibles depuis le domaine public.

➔ **ARTICLE A12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les dépôts, stockages et bâtiments d'activité agricole devront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage.

Les haies vives seront constituées d'essences champêtres locales.

➔ **ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE A15: OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE A16: OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions devront prévoir les installations et les aménagements nécessaires pour pouvoir, dès que le réseau sera présent sur la commune, se raccorder à la fibre optique.

TITRE 5:
DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

Caractères et vocation des zones

Les zones N sont des zones naturelles à protéger en raison de l'intérêt paysager, environnemental ou des risques naturels ou des nuisances qui la caractérisent.

Toute intervention sur un élément du patrimoine identifié au titre de la l'article L.123-1-5 7° doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux en mairie et respecter les prescriptions du dossier Loi paysage, en plus du présent règlement.

➔ ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

➔ ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur implantation et leur destination soient compatibles avec la préservation de l'environnement.

Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont des constructions autorisées et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la Liste des servitudes.

➔ ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

➔ ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

➔ ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

➔ ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de trois mètres minimum par rapport aux voies publiques.

➔ ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit avec un recul minimum de 3 mètres.

➔ ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

➔ **ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE N12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les Espaces Boisés Classés sont soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme : « *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.* »

➔ **ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE N15: OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENT, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

➔ **ARTICLE N16: OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.

TITRE 6:
ANNEXE

Fiche de recommandation STAP 77

**SERVICE DÉPARTEMENTAL
DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE
DE SEINE-ET-MARNE**



Pavillon Sully - Palais de Fontainebleau
77300 FONTAINEBLEAU
Téléphone 01.60.74.50.20
Télécopie : 01.60.72.73.19

www.culture.gouv.fr/culture/esties-sdaps/sdap77/



RECOMMANDATIONS POUR MENER À BIEN SA DEMANDE D'AUTORISATION DANS LES ESPACES PROTÉGÉS AU TITRE DU PATRIMOINE OU DES SITES

Présentation des missions du SDAP :

Le Service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP) est un service du ministère de la culture et de la communication, chargé de protéger le patrimoine architectural et paysager du département et de conserver aux espaces protégés (Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, abords de Monuments historiques, sites) leur qualité, quand ils évoluent ou se développent.

A ce titre, l'architecte des bâtiments de France (ABF) doit émettre un avis sur tous les projets situés dans ces espaces. Ces projets sont présentés sous la forme administrative du permis de construire (PC), du permis de démolir (PD), du permis d'aménager (PA) ou de la déclaration préalable (DP).

Procédure à suivre :

Le demandeur doit se renseigner à la mairie de sa commune pour connaître la situation de son projet et savoir si il sera soumis à l'appréciation de l'ABF ainsi que la liste des pièces nécessaires à joindre à chaque dossier de demande et la réglementation d'urbanisme en vigueur dans la commune et les servitudes qui s'imposent (POS, PLU, ZPPAUP ...). Chaque projet est examiné au cas par cas et donne lieu à un avis conforme ou à un simple avis suivant sa situation dans le champ ou hors du champ de visibilité avec l'édifice protégé selon l'appréciation exclusive de l'ABF.

Conseils dans l'élaboration de son dossier :

Établir un dossier clair et lisible qui ne prête pas à interprétation afin d'**EXPRIMER CLAIREMENT CE QUE L'ON VEUT FAIRE**.
Bien localiser le projet par rapport au Monument historique ou dans le site et par rapport aux constructions voisines sur un plan cadastral.

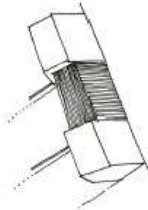
Bien montrer l'existant et en parallèle l'état projeté (plans avant et après travaux).

Fournir des photographies de bonne qualité de l'environnement immédiat du projet (pas de photocopie noire/blanc peu exploitables).

I - LES CONSTRUCTIONS NEUVES D'ESPRIT TRADITIONNEL :

A) Implantation du projet dans un cadre bâti existant - Ne pas rompre la continuité du bâti

à l'alignement sur rue



en retrait avec annexe à l'alignement



entre cour et jardin



au centre du terrain



➤ Cas particulier de la parcelle à l'angle de 2 voies : le bâtiment a alors 2 façades principales et le volume de toiture doit être traité par un traitement de la façade par une composition spécifique.

B) Implantation du projet dans un lotissement :

Outre les premiers conseils énoncés ci-dessus, le lotissement peut posséder un règlement propre à l'opération, défini par le concepteur, et ayant pour objectif de produire une identité spécifique à l'opération; dans un souci d'unité, il est nécessaire de le consulter et d'en respecter les règles.

C) Adaptation au terrain naturel :

Éviter le garage en sous-sol alors que le terrain est quasiment plat car il conduit souvent à surélever la construction et à produire l'effet « taupinière ».

Préférer un sous-sol sans accès garage et un garage de plain-pied avec le rez-de-chaussée accolé à l'habitation.

La construction doit suivre les mouvements du terrain et non l'inverse. En terrain incliné, la maison s'adapte à la dénivelé naturelle du terrain, en évitant autant que possible l'usage du remblai ou du déblai.



➤ Lorsque plusieurs bâtiments sont juxtaposés linéairement et parallèlement à la pente, les liaisons entre les différents niveaux de rez-de-chaussée s'échelonnent à l'aide d'escaliers accompagnés de murets successifs en intégrant les bâtiments dans les lignes du paysage.

D - Architecture

La volumétrie :

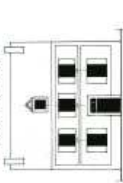
La simplicité des formes doit être recherchée et établie en fonction du programme et des contraintes urbaines ou locales et la situation en centre-bourg ou en village. Il faut bien observer les caractéristiques du bâti traditionnel aux alentours du projet (à l'exception de Seine-et-Marne, les maisons sont conçues sur un plan nettement rectangulaire avec un faîtage dans le sens de la longueur, d'où des pignons peu larges (en moyenne de 8 à 9 m) et symétriques.



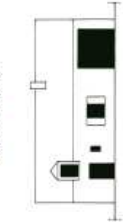
H	3,50 m	1
P	7,00 m	2
L	17,50 m	5

➤ Le sens du faîtage doit reprendre celui des constructions avoisinantes. Les combles dits « à la Mansart » ne sont pas souhaitables, sauf s'ils constituent une caractéristique locale particulière.

maison de bourg



maison rurale

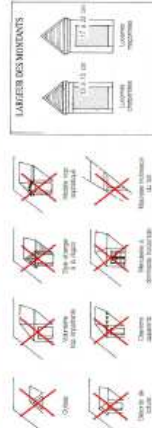


La composition des façades

Les percements : dans une conception traditionnelle de l'habitation, les façades comportent des ouvertures à dominante verticale, nettement plus hautes que larges dans un rapport hauteur/largeur de 1,5 environ.

Les ouvertures en toiture seront traitées sous forme de lucarnes, surtout en façade sur rue de préférence à casquinie et de bonne proportion, la largeur des pignons ne pouvant dépasser 20 cm de large.

Les chassises de toit devront être en nombre limité, 1 pour 5 m linéaire de toiture environ, et n'excéderont pas la dimension 76x08. Ils seront encastrés et implantés en partie basse du toit et devront être composés avec les ouvertures de la façade et être axés soit sur les baies situées en-dessous soit sur le trameau de maçonnerie entre deux ouvertures. Dans le cas d'un bâtiment ancien, ils comporteront un meneau central de type tabatière à l'ancienne.



Les matériaux

Les couvertures seront réalisées dans la plupart des cas en petites tuiles plates traditionnelles de terre cuite de densité 65 à 80 tuiles au m².

Les mises en oeuvre locales seront respectées pour les rives et les arêtières qui seront maçonnées ainsi que le faîtage qui sera à crétes et embourées.

La teinte des tuiles sera choisie dans les tons bruns vieillis et nuancés, en excluant les tons trop clairs et trop uniformes.

Les enduits seront réalisés à la chaux, chaux aérienne et sable pour le bâti ancien, et seront de la couleur de la pierre locale de ton ocre et de finition talochée, grattée ou lissée (à préférer en milieu urbain), en excluant les aspects grésés ou à reliefs artificiels et les tons vifs trop agressifs.

Les encadrements des ouvertures seront traités en enduit lissé et saillant de 15 cm de large environ.

Les menuiseries extérieures (fenêtres, volets et portes) seront en bois ou métal de ton pastel ou foncé. Les vantaux seront recouverts par des petits bois rapportés sur le vitrage et non intégrés à celui-ci afin de produire des carreaux carrés ou verticaux et non horizontaux.

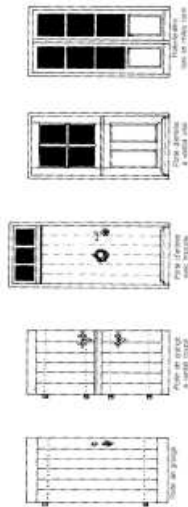
Les occultations seront prévues par des volets battants pleins ou semi-pensés en bois ou par des volets roulants sans coffre apparent extérieur.

Les couleurs seront à choisir dans des gammes de gris colorés vert, bleu... Le blanc pur trop agressif dans l'espace et le bois laissé ton naturel, verni ou lasuré, de tradition locale, n'étant pas autorisés.

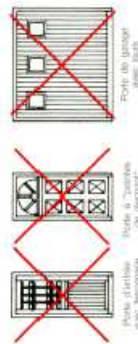
Les portes d'entrée seront traitées dans des teintes plus foncées que les fenêtres dans la même gamme de ton.

A titre indicatif, les teintes RAL suivantes peuvent être utilisées : blanc cassé (RAL 9002/9003), gris clair (RAL 7044/7047/7035), gris coloré vert (RAL 6011/6021), gris coloré bleu (RAL 5014/5023/5024), bleu (5007/5009), beige (RAL 1013/1014/1015), tabac (RAL 7002/7006/7034), rouge lie de vin (RAL 3004/3005), vert bouyère (RAL 6003/6006) ou foncé (RAL 6000/6005) et vert empire (RAL 6002).

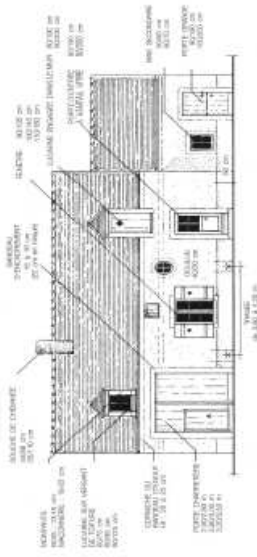
Exemples de portes



A EVITER



Les détails architecturaux, la modénature et le vocabulaire traditionnel du bâtiment :



E) Les clôtures.

Véritables éléments de transition entre l'espace public et l'espace privé, elles méritent un traitement de qualité dans les espaces à forte sensibilité paysagère ou bâtie.

Sur rue, elles seront constituées d'un matériau de qualité, dans la continuité des clôtures traditionnelles existantes dans la rue, ou suivant les règles du lotissement prédéfinies.

Les clôtures traditionnelles en Seine-et-Marne sont souvent constituées d'un mur en pierres jointoyées ou enduit couronné d'un chaperon, de tuiles plates ou d'une mur bahut (1/3 de la hauteur totale soit dans la majorité des cas une soixantaine de cm) en moellons ou en maçonnerie enduite, complétés sur les deux tiers suivant d'une grille au dessin sobre en métal ou d'un planchetage constitué de larges lames verticales jointives en bois peint dans le ton des portails et portillons, l'ensemble régnant à la même hauteur.

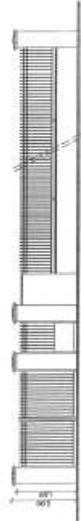
En mitoyenneté, elles seront plutôt constituées de grillages doublés de haies vives d'essences locales (chamille, lilas, houx, noisetiers, lauriers, troènes, buis...) en excluant les résineux du type thuyas ou cyprès.

Le portail suit l'alignement de la clôture sans retrait disgracieux créant un effet d'entonnoir.

Mur et haie vive



Mur bahut et grille

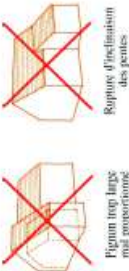
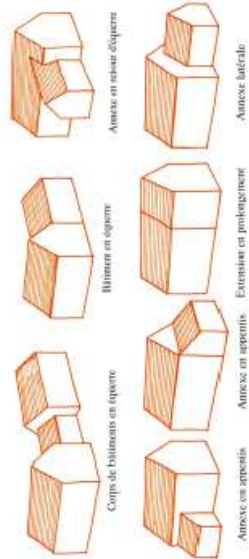


A EVITER



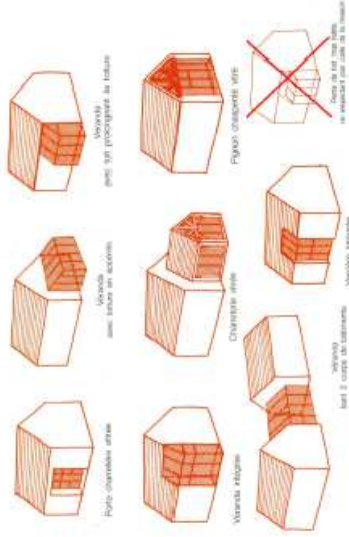
II - LES EXTENSIONS.

Les annexes sont bâties sur le même principe volumétrique et avec les mêmes matériaux que la construction à laquelle elles s'accrochent.



Les vérandas :

Il s'agit du même principe que les annexes pour la volumétrie. Une correspondance entre les montants verticaux délimitant les vitrages et les joints de la couverture doit être recherchée. La couverture doit être réalisée en verre afin d'assurer la plus grande transparence.



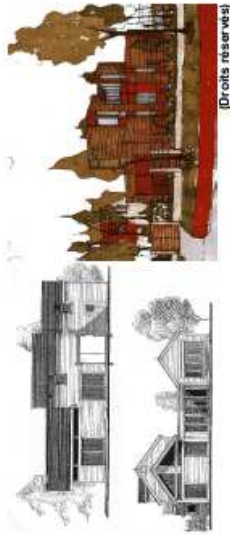
Ces conseils ont pour objectif d'éclairer les déposataires de demandes d'autorisation sur le regard qui sera porté sur leurs projets architecturaux afin de leur éviter le désagrément d'un avis défavorable mais ne constituent pas un document d'une valeur normative absolue.

III - L'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE.

Pour la mise en œuvre de projets complexes, il est recommandé de prendre contact avec le service ou de se présenter à la permanence du Conseil en architecture, urbanisme et environnement (CAUE) situé 27 rue du Marché à Coulommiers.

En effet, suivant le contexte du projet, non défnissable à priori, des adaptations des principes ci-dessus énoncés pourront être retenues, si elles permettent d'intégrer harmonieusement la nouvelle construction à son environnement. Les projets d'esprit contemporain faisant œuvre de création seront examinés au cas par cas par l'architecte des bâtiments de France.

Exemples de construction d'architecture contemporaine



Références : La Maison Rurale en Ile-de-France n° de Pierre THIEBAUT (Ed. Eyrolles)
Le site du ministère de la culture : www.culture.gouv.fr