



# **Commune de Jouy-sur-Morin**

**Département de la Seine et Marne**

## **Plan Local d'Urbanisme**

### **4 – Règlement**

**P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Communautaire  
de la Communauté de Communes des 2 Morin  
en date du 27 juin 2019**

## **SOMMAIRE**

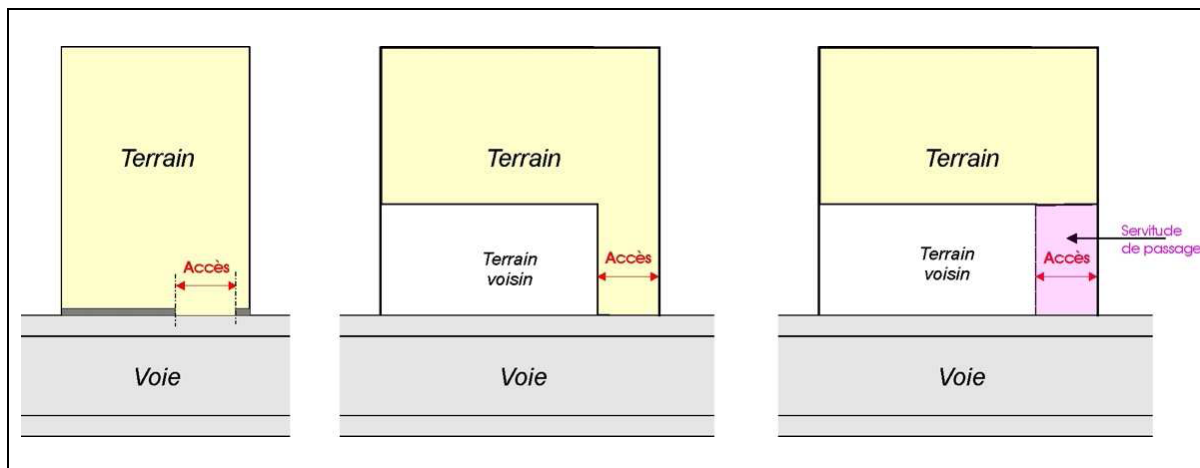
---

<b>Définitions</b>	<b>4</b>
 <b>Titre 1 : Dispositions Générales</b>	 <b>16</b>
Article 1 - Champ d'application territoriale du plan	17
Article 2 - Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol	17
Article 3 - Division du territoire en zones	20
Article 4 - Adaptations mineures – Ouvrages techniques et services publics	22
Article 5 - Rappel des utilisations et occupations du sol soumises à autorisation	23
Article 6 - Lignes haute tension (HTB)	23
Article 7 - Zones humides	24
 <b>Titre 2 : Dispositions Applicables aux Zones Urbaines</b>	 <b>26</b>
Zone UA	27
Zone UB	39
Zone UD	50
Zone UF	60
Zone UH	66
Zone UX	76
 <b>Titre 3 : Dispositions Applicables aux Zones A Urbaniser</b>	 <b>83</b>
Zone AU	84
Zone 2AU	93
 <b>Titre 4 : Dispositions Applicables aux Zones Agricoles</b>	 <b>95</b>
Zone A	96
 <b>Titre 5 : Dispositions Applicables aux Zones Naturelles</b>	 <b>106</b>
Zone N	107
 <b>Annexes</b>	 <b>115</b>
Annexe 1 - Les éléments patrimoniaux et naturels à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme	116
Annexe 2 - Liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire	130
Annexe 3 - Liste d'espèces végétales préconisées	135
Annexe 4 - Cartographies des zones humides	139

## **DEFINITIONS**

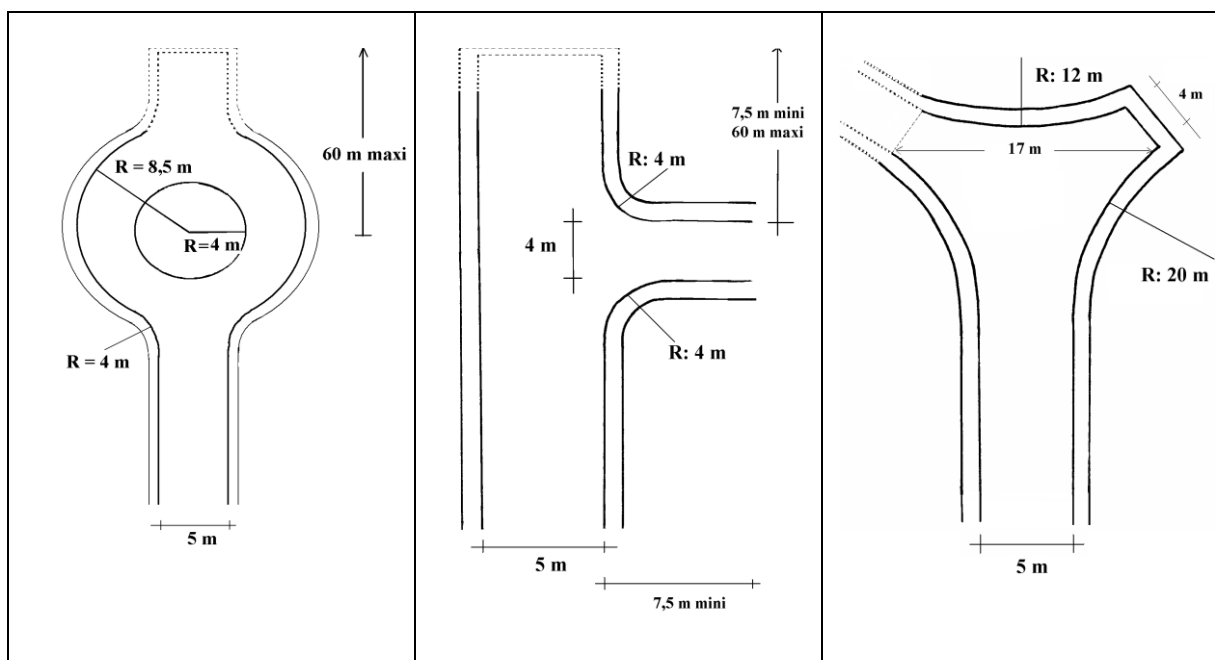
## ACCES

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail), ou de la construction (porche), ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



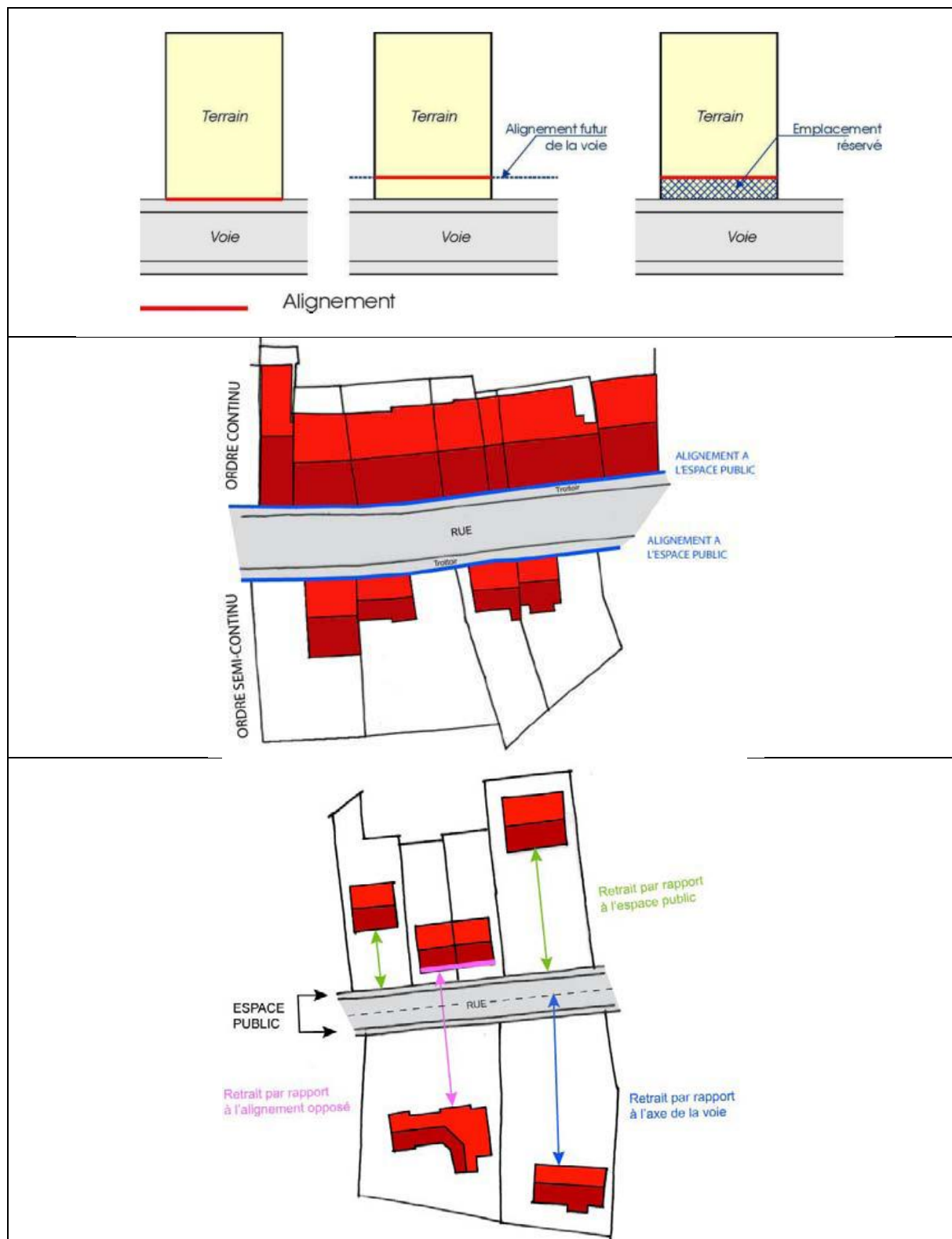
## AIRES DE RETOURNEMENT

Les aires de retournement permettent une circulation plus facile des véhicules. Pour les sapeurs-pompiers, elles facilitent la mise en œuvre et le repli éventuel des moyens. Le SDIS préconise leur réalisation pour les voies en impasse de plus de 50 mètres. Leurs caractéristiques sont décrites ci-après :



## ALIGNEMENT

L'alignement est la limite constituée par un plan vertical entre ce qui est fond privé et ce qui est ou sera du domaine public. L'alignement sert de référence pour déterminer, par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit "à l'alignement", soit en "retrait par rapport à l'alignement".



## **ANNEXES**

Il s'agit de l'ensemble des constructions autres que l'habitation principale et non attenantes à celle-ci, telles que les garages, les appentis, les serres, les abris de jardin, les chaufferies, ..., de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente.

## **ARTISANAT**

Cette destination regroupe l'ensemble des activités professionnelles indépendantes de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

## **BAIE**

Toute ouverture pratiquée dans un mur ou une toiture afin d'apporter vue, éclairage et aération. Elle est munie d'un cadre ou châssis vitré fixe ou ouvrant. Par extension ce terme désigne la croisée, c'est-à-dire l'ensemble composé par le cadre dormant et les vantaux équipés de leur vitrage, gonds, pièces de fermeture, ...

Ne constitue PAS une baie :

- une ouverture située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher ;
- une porte non vitrée ou à vitrage opaque et avec châssis fixe ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide ;
- les jours de souffrance.

## **BUREAU**

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, professions libérales ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique.

## **COMMERCE**

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

## **EAUX USEES**

Les eaux usées ou eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejet des cuisines, salle de bain, lessive) et les eaux vannes.

## **EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des eaux d'arrosage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles sans ajout de produit lessiviel.

## **EMPLACEMENT RESERVE**

Il s'agit d'un terrain désigné par le P.L.U. comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie, ...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

Article L. 152-2 du Code de l'Urbanisme :

*"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.*

*Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants. "*

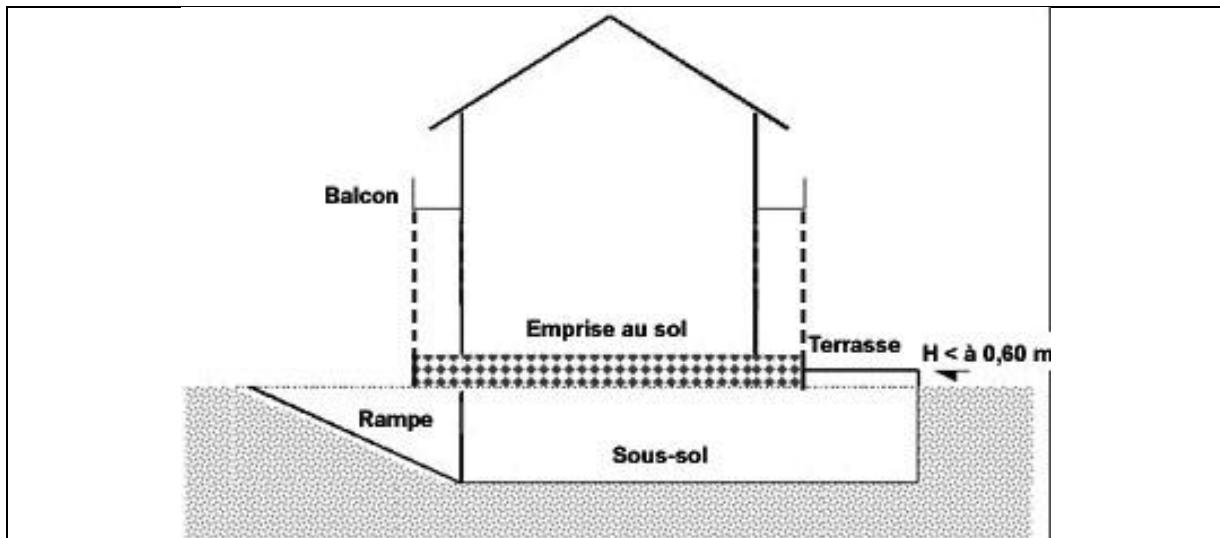
## **EMPRISE AU SOL**

"L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements."

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à la projection verticale du volume de la construction, exception faite des saillies, des éléments architecturaux ainsi que les sous-sol et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égal à 0,60 m à compter du sol naturel.





## **ENTREPOT**

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

## **ESPACES BOISES CLASSES**

Article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme :

*"Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.*

*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. "*

## **ESPACES LIBRES**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions et les espaces non perméables.

## **ESPACE PERMEABLE**

L'espace perméable correspond à des surfaces qui permettent l'infiltration directe de l'eau dans le sous-sol.

## **EXTENSION**

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

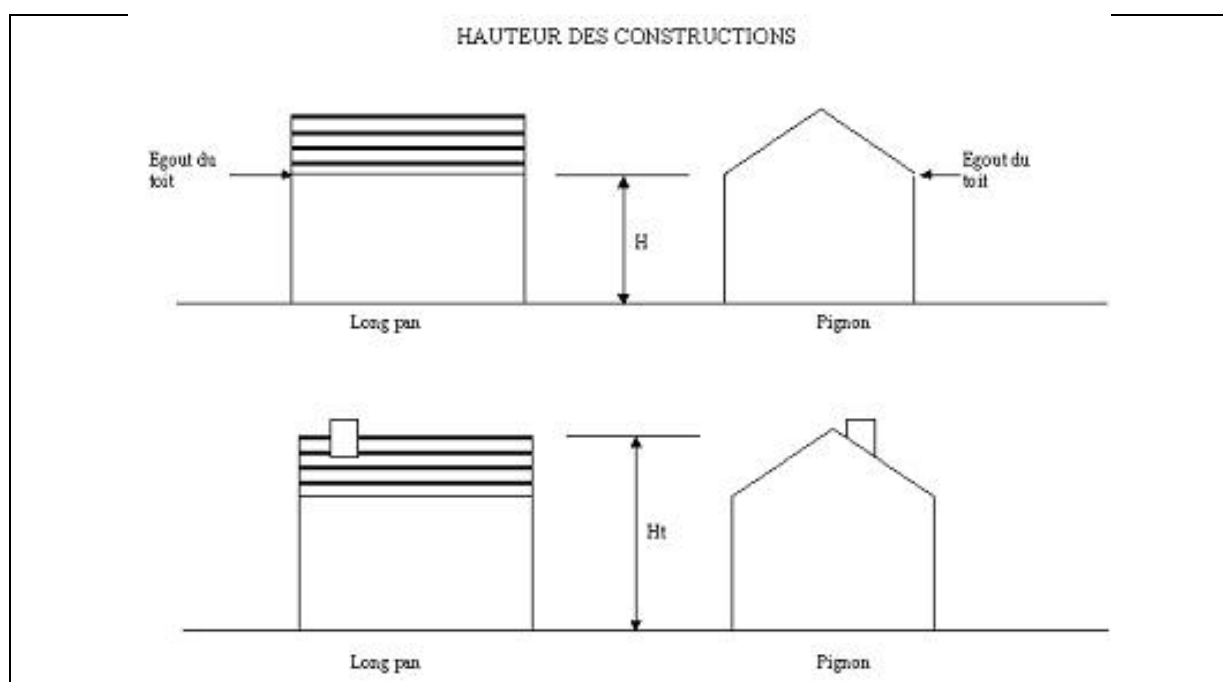
## **HAUTEUR**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

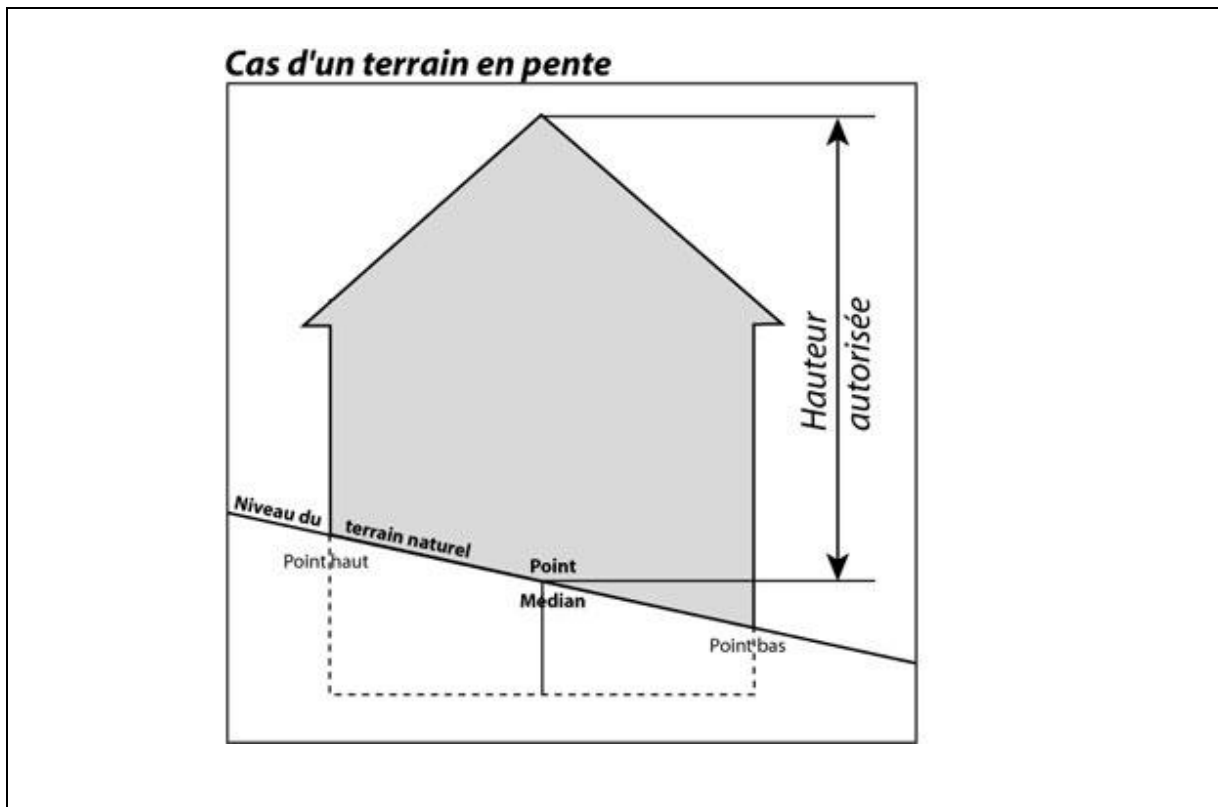
La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point et le bas de la pente du toit, où se situe en général la gouttière.

En cas de toiture terrasse ou à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage et le terrain naturel.



Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur autorisée se définit par rapport au point médian.



Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde corps à claire voie ;
- la partie ajourée des acrotères ;
- les pergolas ;
- les souches de cheminée ;
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur ;
- les accès aux toitures terrasses.

## **INDUSTRIE**

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

## **INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Les installations classées sont, d'une manière générale, les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

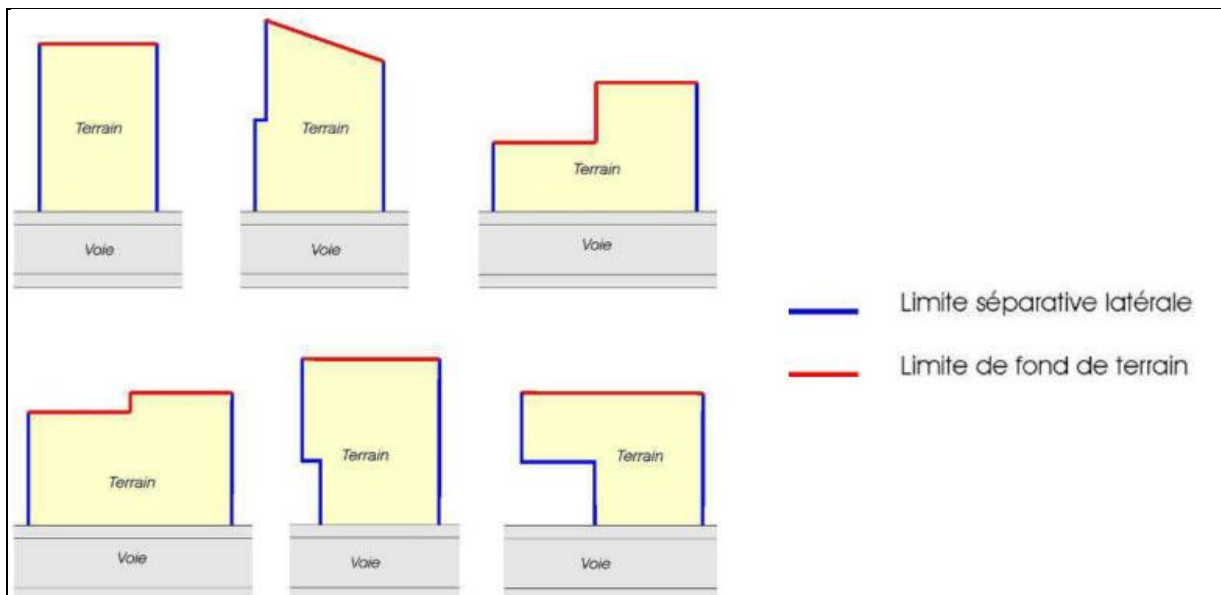
Suivant son importance, l'ouverture d'une installation classée peut être soumise à une déclaration, un enregistrement ou à autorisation préfectorale. Une installation est classée si son activité est inscrite à la nomenclature, liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

## **LIMITE SEPARATIVE**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Dans tous les cas, les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Dans ce but, il est souhaitable que toute demande d'autorisation de construire soit accompagnée de renseignements précis concernant l'implantation et le volume des constructions voisines.



## **LISIÈRE DES ESPACES BOISES**

Il s'agit d'un linéaire situé à 50 mètres de part et d'autre d'un massif boisé de plus de 100 ha. La zone comprise entre ce linéaire et l'espace boisé constitue « l'espace lisière ». En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Dans le cas d'un site urbain constitué, SUC, il est alors considéré que dans la lisière, la limite de constructibilité est le front d'urbanisation d'un SUC, c'est-à-dire que l'urbanisation ne doit jamais progresser vers le massif.

## **PLEINE TERRE**

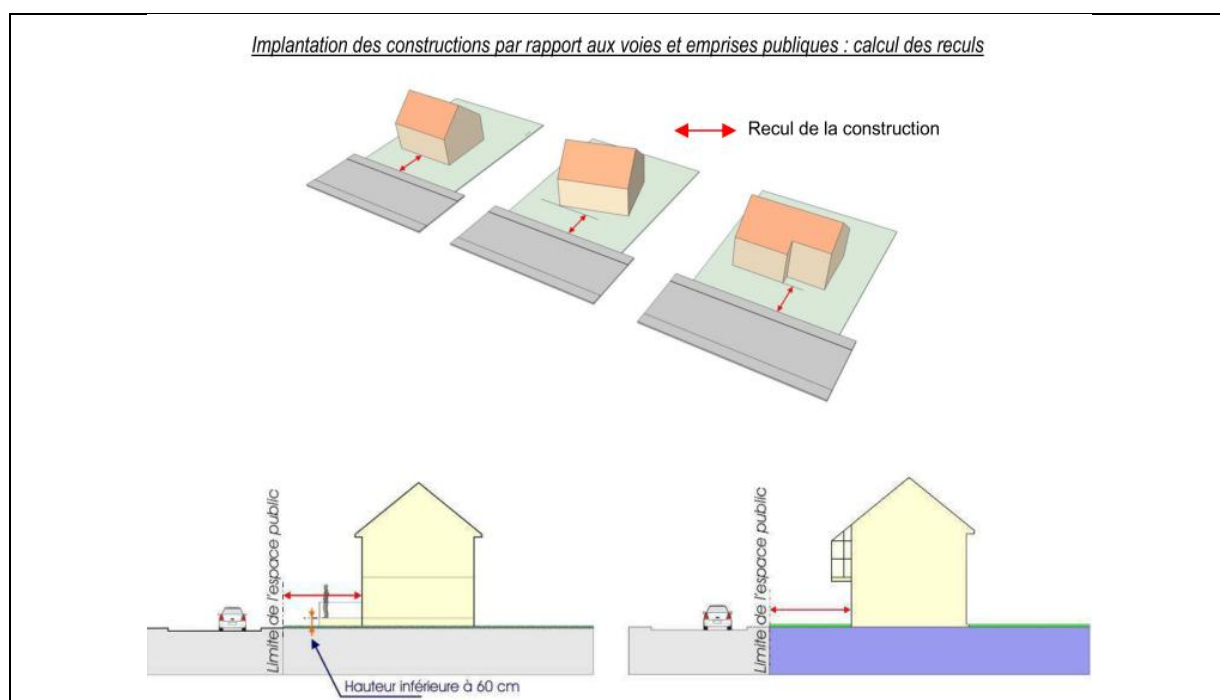
Un espace peut être qualifié d'espace de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Sont considérés comme espaces de pleine terre, toutes les surfaces liées aux jardins et espaces verts qui sont maintenues ou reconverties en terre et qui ne sont pas situées sur des constructions (dalle, toit, ...). Les places de stationnements et les aires de manœuvres ne peuvent être considérées comme espaces de pleine terre.

## **RETRAIT PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT ET MODE DE CALCUL**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas compris les éléments de constructions tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons; les oriels, ainsi que les parties enterrées des constructions.



## **RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET MODE DE CALCUL**

Le retrait est la distance séparant toute construction des limites séparatives ou d'une autre construction. Cette distance est comptée perpendiculairement depuis la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative ou d'une autre construction. Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieur à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ainsi que les parties enterrées des constructions.

## **SURFACE DE PLANCHER**

Article L. 111-14 du Code de l'Urbanisme :

Avec l'Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, l'article L. 111-14 du Code de l'Urbanisme précise que *"sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation."*

## **TERRAIN OU UNITE FONCIERE**

Un terrain ou une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire.

Dès lors qu'une unité foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

## **VOIRIE**

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

## **VOIE PUBLIQUE**

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

**VOIE PRIVEE**

Une voie privée correspond à tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

A noter que l'emprise de la voie privée n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire.

## **TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES**



## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Jouy-sur-Morin.

## ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

### 1 - Les dispositions impératives des règles générales d'urbanisme (Code de l'urbanisme)

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-2 à R. 111-31 du Code de l'Urbanisme dites "Règlement National d'Urbanisme" à l'exception des articles d'ordre public qui demeurent applicables : R. 111-2, R. 111-4, R. 111-26 et R. 111-27.

Article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme :

*"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."*

Article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme :

*"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."*

Article R. 111-26 du Code de l'Urbanisme :

*"Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement."*

Article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme :

*"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

### 2 - Le sursis à statuer

Les articles L. 102-13, L. 152-2, L. 153-11 et L. 424-1 du Code de l'Urbanisme, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer, restent applicables.

Article L. 102-13 du Code de l'Urbanisme :

*" A l'intérieur du périmètre d'une opération d'intérêt national :*

*1° Par dérogation à l'article L. 111-3, les constructions et installations nécessaires à la réalisation de l'opération peuvent être autorisées en dehors des parties urbanisées de la commune. Si ces constructions et installations nouvelles ont pour conséquence une réduction des surfaces sur lesquelles est exercée une activité agricole ou qui sont à vocation agricole ou si ces constructions ont pour conséquence une réduction des surfaces situées dans les espaces naturels et forestiers, l'autorisation est délivrée après consultation de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;*

*2° Les droits de préemption et de priorité respectivement prévus aux articles L. 213-1 et L. 240-1 ne peuvent être exercés ;*

*3° Le représentant de l'Etat dans le département est compétent pour la création des zones d'aménagement concerté situées en tout ou partie à l'intérieur d'un périmètre d'opération d'intérêt national, dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 311-1 ;*

*4° Les associations foncières urbaines sont créées dans les conditions prévues à l'article L. 322-3-2.*

*Les périmètres de projet au sein desquels les propriétaires fonciers sont incités à se regrouper en association foncière urbaine de projet et à mener leurs opérations de façon concertée sont délimités dans les conditions prévues à l'article L. 322-13 ;*

*5° L'autorité administrative de l'Etat est compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable, s'il y a lieu dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article L. 422-2 et sous réserve de l'article L. 102-14 ;*

*6° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, le sursis à statuer peut être prononcé dans les conditions définies à l'article L. 424-1 dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par le représentant de l'Etat dans le département et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.*

*La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée ;*

*7° Il peut être dérogé aux règles applicables aux projets dans les conditions prévues au II de l'article 88 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ;*

*8° Le représentant de l'Etat peut conclure avec les propriétaires des terrains, les aménageurs et les constructeurs des opérations d'aménagement ou de construction qui nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15 du présent code une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements, selon les modalités prévues à l'article L. 332-11-3 ;*

*9° Lorsque le coût des équipements a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs, les constructions et aménagements sont exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-7."*

Article L. 152-2 du Code de l'Urbanisme :

*"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants. Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants."*

Article L. 153-11 du Code de l'Urbanisme :

*"L'autorité compétente mentionnée à l'article L. 153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L. 103-3. La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

*L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable."*

Article L. 424-1 du Code de l'Urbanisme :

*"L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.*

*Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L.102-13, L.153-11, L.311-2 et L.313-2 du présent code et par l'article L.331-6 du code de l'environnement.*

*Il peut également être sursis à statuer :*

*1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;*

*2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;*

*3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités, sauf pour les zones d'aménagement concerté pour lesquelles l'article L. 311-2 du présent code prévoit qu'il peut être sursis à statuer à compter de la publication de l'acte créant la zone d'aménagement concerté .*

*Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.*

*Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.*

*Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L.230-1 et suivants. "*

### **3 - Les Servitudes d'utilité publique**

Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées dans le dossier Annexe du présent P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

### **4 - Les Espaces boisés**

Les articles L. 113-1, L. 113-2 et R. 421-23 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux secteurs définis sur les plans par la trame "espace boisé classé".

### **5 - Augmentation de la majoration des règles de densité en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux**

Article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme :

*" Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, ..., :*

*2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ; "*

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de Jouy-sur-Morin couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

### 1 - Les zones urbaines

Les zones urbaines dites "zone U" couvrent le territoire urbanisé de la commune.

- la zone **UA** couvre le centre bourg de la commune, urbanisé de façon dense, avec des constructions très majoritairement à l'alignement et en ordre continu. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel. Le bâti ancien y est prédominant, définissant un cadre urbain à forte valeur patrimoniale. Elle comprend deux sous-secteurs : UAa où les règles d'implantation sont différentes et UAr où les sous-sols sont interdits ;
- la zone **UB** correspond à des secteurs d'habitat peu dense localisés principalement autour du centre bourg et sur quelques hameaux. Elle est affectée essentiellement à l'habitat. Elle comprend deux sous-secteurs : UBa où les bureaux et l'hébergement hôtelier sont interdits et UBr où les sous-sols sont interdits ;
- la zone **UD** correspond à des secteurs d'habitat collectif dense localisés principalement dans le centre bourg. Elle est affectée uniquement à l'habitat ;
- la zone **UF** accueille les installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif ;
- la zone **UH** couvre une zone peu ou pas équipée où existe une urbanisation sous forme de hameaux qui sont disséminés au sein de l'espace agricole ;
- la zone **UX** accueille des activités industrielles, artisanales et commerciales. Elle comprend un sous-secteur UXa où seules les activités artisanales sont autorisées.

### 2 - Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser dites "zone AU" couvrent les parties de territoire à urbaniser.

- la zone **AU** couvre le secteur situé au Champlat. Elle est affectée à l'habitat. Elle comprend un sous-secteur AUa où les règles de hauteur sont différentes ;
- la zone **2AU** couvre deux secteurs : l'un au niveau du prolongement de la Croix du Cygne, l'autre à l'Est de la rue du Bouchet. Ces secteurs constituent une réserve foncière pour l'urbanisation future de la commune qui doit être protégée contre une urbanisation diffuse qui compromettrait son aménagement.  
Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation à l'occasion d'une évolution du Plan Local d'Urbanisme par révision ou modification.

### **3 - Les zones agricoles**

Les zones agricoles dites "zone A" couvrent les parties agricoles du territoire.

la zone **A** correspond aux parties de territoire affectées à l'activité agricole. Seules les constructions liées à l'agriculture sont autorisées. Elle comprend un sous-secteur **Ah** correspondant aux zones humides identifiées par le SAGE des 2 Morin à travers une étude de prélocalisation.

### **4 - Les zones naturelles**

Les zones naturelles dites "zone N" couvrent les parties de territoire à protéger.

- la zone **N** couvre les espaces naturels, protégés en raison de la qualité paysagère du site, de la sensibilité écologique du milieu, ou en raison de risques ou de nuisances. Seules peuvent y être admises les constructions indispensables à la sauvegarde ou à la mise en valeur du milieu naturel. A été délimité :
  - un sous-secteur **Nh** correspondant aux zones humides identifiées par le SAGE des 2 Morin à travers une étude de prélocalisation ;
  - un sous-secteur **Nl** correspondant à une zone située entre la rue Gilbert Chevance et le Grand Morin qui comprend un terrain de football, un boulodrome, deux terrains de tennis et le cimetière. Seuls les équipements sportifs et de loisirs et les installations liées au fonctionnement du cimetière sont autorisés ;
  - un sous-secteur **Nt** correspondant au Château où des activités touristiques, sportives et de loisirs sont autorisées.

### **5 - Les terrains classés**

Les terrains boisés indiqués sur le plan de zonage comme espaces boisés à conserver et à protéger au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme sont représentés suivant la légende figurant sur le plan de zonage.

## **ARTICLE 4 - ADAPTATION MINEURE - OUVRAGES TECHNIQUES ET SERVICES PUBLICS**

Article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme :

*"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :*

*1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;*

*2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. "*

Article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme :

*"Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement."*

Article L. 111-23 du Code de l'Urbanisme :

*La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.*

**ARTICLE 5 - RAPPEL DES UTILISATIONS ET OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A AUTORISATION**

- 1 - L'édification de clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et à la protection des chantiers, est soumise à autorisation en application de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les travaux de démolition des bâtiments sont soumis au permis de démolir là où le Conseil Municipal a décidé d'instituer le permis de démolir conformément à l'article R. 421-27 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Toutes coupes ou abattages d'arbres compris dans un espace boisé classé sont soumis à autorisation en application des articles L. 113-1 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

Sont dispensés d'autorisation préalable :

- l'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux ;
- les coupes d'arbres effectués dans les bois et forêts présentant une garantie de gestion durable (notamment les propriétés boisées bénéficiant d'un plan simple de gestion agréé par le centre régional de la propriété forestière) ;
- les coupes entrant dans certaines catégories fixées par arrêté préfectoral.

**ARTICLE 6 - LIGNES HAUTE TENSION (HTB)**

Pour les lignes HTB :

- Les règles de prospect et d'implantation, dans les zones concernées ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité "HTB" (50 000 volts) mentionnés dans le dossier Annexes dans la partie relative aux Servitudes et représentés sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.

- La construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension est autorisée dans les zones concernées ainsi que les travaux de maintenance et de modification ou la surélévation des lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- La hauteur n'est pas règlementée pour les ouvrages électriques à haute et très haute tension dans les zones concernées.

## ARTICLE 7 - ZONES HUMIDES

Sur les secteurs identifiés à enjeux pour la préservation des zones humides et localisés sur la Carte 5 du règlement du SAGE, dans l'atlas cartographique du SAGE et pour les classes 1 et 2 de l'étude DRIEE annexés au présent règlement (annexe 4 : Identification des enveloppes d'alerte potentiellement humides sur Jouy-sur-Morin, Extrait de l'atlas de prélocalisation des zones humides et de l'atlas des secteurs à enjeux humides), le pétitionnaire de tout nouveau projet d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation ou de remblais de zones humides, soumis à autorisation ou déclaration, au titre des articles L214-1 à L214-3 du code de l'environnement, en vertu de la rubrique 3.3.1.0 annexée à l'article R.214-1 du même code, en vigueur à la date de publication de l'arrêté d'approbation du SAGE, ou soumis à l'article L. 511-1 du même code, doit démontrer l'absence de zones humides telle que définie dans l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 et précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.247-7-1 et R.21111-108 du code de l'environnement sur le périmètre du projet.

Si le caractère humide est avéré, tout nouveau projet d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation ou de remblais de zones humides, soumis à autorisation ou déclaration, au titre des articles L214-1 à L214-3 du code de l'environnement, en vertu de la rubrique 3.3.1.0 annexée à l'article R.214-1 du même code, en vigueur à la date de publication de l'arrêté d'approbation du SAGE, ou soumis à l'article L. 511-1 du même code n'est autorisé que dans les cas suivants :

- impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées, ainsi que les réseaux qui les accompagnent ;
- ou le nouveau projet est déclaré d'utilité publique ou il présente un caractère d'intérêt général ou d'urgence, notamment au sens de l'article L.211-7 du code de l'environnement ou de l'article L.121-9 du code de l'urbanisme ;
- ou permet l'amélioration de l'hydromorphologie des cours d'eau ou de zones humides ;
- ou en l'absence d'alternative avérée concernant l'extension et la modification de bâtiments d'activités économique existants, en continuité du bâti et ayant une emprise au sol le plus réduite possible.

Dans la conception et la mise en œuvre des cas d'exception cités précédemment, des mesures adaptées devront être définies pour :

- éviter l'impact sur les zones humides et leurs fonctionnalités en recherchant la possibilité technico-économique de s'implanter en dehors des zones humides sur les secteurs à enjeux définis par le SAGE ;



- réduire cet impact s'il n'a pas pu être évité en recherchant des solutions alternatives moins impactantes ;
- à défaut, et en cas d'impact résiduel, des mesures compensatoires doivent être mises en œuvre par le porteur de projet en compensation des impacts résiduels.

Les mesures compensatoires proposées doivent de façon cumulative :

- respecter le principe de cohérence écologique entre impact/compensation ;
- et obtenir un gain équivalent en termes de biodiversité et de fonctionnalités hydrauliques (rétention d'eau en période de crue, soutien d'étiages, fonctions d'épuration, etc.).

La pérennité des compensations doit être assurée sur le long terme, en particulier sur les aspects techniques par des mesures de suivi (ex. : plan de gestion, ajustement en cas de dysfonctionnement écologique, entretien, etc.).

La compensation porte, en priorité dans la masse d'eau (FRHR 142, 143, 149, 150, 151) du projet, sur l'amélioration et la pérennisation de zones humides équivalentes (restauration, reconnections, valorisation, meilleure gestion, etc.) sur le plan fonctionnel conformément à la disposition D6.83 du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2016-2021, et de la qualité de la biodiversité.

A défaut, la compensation porte dans le périmètre du SAGE, sur une surface égale à au moins 200 % de la surface impactée et équivalente sur le plan fonctionnel.

Sur les secteurs situés dans une enveloppe de probabilité de présence de zones humides localisés dans l'atlas cartographique du SAGE et pour la classe 3 de l'étude DRIEE annexés au présent règlement (annexe 4 : Identification des enveloppes d'alerte potentiellement humides sur Jouy-sur-Morin, Extrait de l'atlas des secteurs à enjeux humides), le caractère humide de la zone doit être vérifié avant toute ouverture à l'urbanisation ou avant tout projet d'aménagement.

## **TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UA

### Caractère et vocation de la zone

*Cette zone urbaine couvre le centre bourg de la commune, urbanisé de façon dense, avec des constructions très majoritairement à l'alignement et en ordre continu. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel. Le bâti ancien y est prédominant, définissant un cadre urbain à forte valeur patrimoniale. Cette zone comprend deux sous-secteurs UAa et UAr.*

***Certaines parties de la zone UA sont concernées par le risque inondation défini dans le Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée du Grand Morin de Meilleray à Dammartin-sur-Tigeaux approuvé par arrêté préfectoral le 29 décembre 2010. Pour les parties concernées, se référer au règlement du PPRI en sus de ce règlement.***

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - La transformation en habitation de surfaces de commerce ou de bureau en rez-de-chaussée, existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, au :

- 7 place de l'Eglise, parcelle D1270 ;
- 1 place du Bouloi, parcelle D 1068 ;
- 10 place du Bouloi, parcelle D 1073 ;
- 2 place du Bouloi, parcelle D 1069 ;
- 35 rue Saint Pierre, parcelle D 1326 ;
- 25 rue Saint Pierre, parcelle D 2251 ;
- 17 rue Saint Pierre, parcelle D 1306 ;
- 24 rue Saint Pierre, parcelle D 1283.

2 - Les constructions à usage industriel.

3 - Les constructions à usage d'entrepôts hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerces et d'artisanat autorisés.

4 - Les constructions liées à l'exploitation agricole et forestière.

5 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.

6 - La démolition totale ou partielle des constructions à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, peut être interdite. Elle est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

7 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des constructions à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, sont obligatoirement soumis à déclaration préalable.

De plus, dans le sous-secteur UAr :

8 - Les constructions en sous-sol sont interdites.

## **ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

1 - Les constructions à usage de commerce, artisanat et bureau à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

2 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, etc. ;
- que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.

3 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

## **SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue ;
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), d'une largeur minimale de 3 mètres s'il dessert jusqu'à deux logements et de 5 mètres au-delà de deux logements.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas d'opération groupée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

L'ouverture du portail se fera à l'intérieur de l'unité foncière. Il ne doit pas déborder sur la voie publique.

## 2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de la voie devra être égale à 6 mètres minimum.

Les voies en impasse au-delà de 50 mètres doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

## **ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### 2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Le rejet des eaux usées domestiques, même traitées, est interdit dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle profonde.

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

### 3 - Assainissement des eaux pluviales

Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, soit par puisard ou autre technique d'infiltration, soit dans un bac récupérateur, sauf impossibilité technique justifiée.

L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

Si le rejet s'effectue dans le réseau de collecte des eaux pluviales, il sera nécessaire de demander une autorisation de raccordement au réseau auprès de l'autorité compétente (qui donnera des prescriptions en terme de débit, qualité des effluents, ...).

### 4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, doit être imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## **ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Abrogé par la loi ALUR.

## **ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1 - Les constructions nouvelles doivent, par leur implantation, contribuer à maintenir le caractère de continuité bâti du secteur. Pour cela, soit :

- les constructions nouvelles sont édifiées à l'alignement sur les parcelles comprises entre deux constructions elles même à l'alignement ;
- les constructions nouvelles sont édifiées dans le prolongement de l'une ou l'autre des constructions existantes qui l'entoure lorsque celles-ci sont implantées en retrait de l'alignement.

2 - Dans le cas d'un bâtiment existant et ne respectant pas le recul imposé, son aménagement et son extension devront être édifiés avec un recul identique à celui du bâtiment existant sans aggraver l'écart de la construction existante.

- 3 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas au recul imposé, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- 5 - Dans le sous-secteur UAa, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

#### **ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1 - Les constructions nouvelles, situées en premier rang, doivent, par leur implantation, contribuer à maintenir le caractère de continuité bâti du secteur. Les constructions nouvelles doivent être implantées :
  - sur au moins une des deux limites séparatives ;
- 2 - Les constructions nouvelles, situées en second rang et au-delà, doivent s'écarter des limites séparatives d'une distance égale :
  - à la hauteur de la façade de la construction avec un minimum de 6 mètres, si la façade comporte des baies ;
  - à la demi-hauteur de la façade de la construction avec un minimum de 3 mètres, si la façade ne comporte pas de baie.
- 3 - Dans le cas d'un bâtiment existant et ne respectant pas le recul imposé, son aménagement et son extension peuvent être édifiés avec un recul identique à celui du bâtiment existant sans aggraver l'écart de la construction existante.
- 4 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas au recul imposé, seules sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique sont possible.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- 6 - Dans le sous-secteur UAa, les constructions nouvelles doivent s'écarter des limites séparatives d'une distance égale :
  - à un minimum de 8 mètres, si la façade comporte des baies ;
  - à un minimum de 5 mètres, si la façade ne comporte pas de baie.
- 7 - Pour les terrains en limite du Grand Morin et de tous les autres cours d'eau, les fonds de terrain seront inconstructibles sur une profondeur de 6 mètres.
- 8 - Pour les terrains en limite de zone naturelle ou agricole, les fonds de terrain seront inconstructibles sur une profondeur de 5 mètres.

## **ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à :
  - à la hauteur de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres, si au moins une des deux façades comporte des baies ;
  - à la hauteur de la façade de la construction la plus basse avec un minimum de 4 mètres, si aucune des deux façades de chaque construction ne comporte de baie.
- 2 - Cette règle ne s'applique pas en cas de création d'annexe à la construction.
- 3 - Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL**

- 1 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les annexes, est limitée à 50 % de la surface totale de la parcelle.
- 2 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions destinées à un usage commercial, de bureau ou artisanal peut être portée à 80 % de la surface totale de la parcelle.
- 3 - Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 1 - La hauteur totale est limitée à 9 mètres.
- 2 - Les annexes doivent respecter une hauteur totale maximale de 3 mètres.
- 3 - Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces règles de hauteur.

## **ARTICLE UA.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Tout projet situé dans le périmètre de 500 mètre de protection autour de l'église Saint-Pierre-Saint Paul inscrite monument historique doit respecter des règles spécifiques édictées par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Seine-et-Marne de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Île-de-France qui doit obligatoirement être consultée.

### **1 - Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.



Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situations, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme).

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

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes en bois doivent être peints ou laissés ton bois naturel.

Les couleurs des menuiseries seront choisies dans des tonalités de blanc cassé de gris, gris clair, beige, gris coloré de vert ou de bleu, vert foncé, tabac ou rouge lie-de-vin.

Les grilles et balcons en ferronnerie sont à traiter simplement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués.

L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devra être installée obligatoirement en toiture en dessous du niveau de faîtage prioritairement sur le versant non visible du domaine public ou si cela s'avère techniquement impossible de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant l'intégration des éléments du bâti.

Dans le périmètre de 500 mètre de protection autour de l'église Saint-Pierre-Saint Paul inscrite monument historique, les panneaux solaires ou photovoltaïques seront installés sur les versants de toiture non visibles depuis l'espace public.

## 2 - Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les constructions seront de plan rectangulaire avec des façades beaucoup plus importantes que les pignons.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

## 3 - Matériaux et revêtements

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade. Les tons « pierre » doivent être privilégiés.

Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux s'intégrant harmonieusement avec l'existant. Pour les façades apparentes en pierres jointoyées au mortier ou enduites au mortier de couleur naturelle, les enduits anciens seront préservés et restaurés, les modénatures existantes maintenues.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les revêtements en panneaux industrialisés de décoration sont interdits.

Les murs pignon doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

#### 4 - Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent obligatoirement être à deux ou quatre pentes, d'une inclinaison comprise entre 35° et 45°. Aucun débord sur les pignons n'est autorisé.

Les toitures "à la Mansart" sont autorisées et pourront respecter des pentes de toitures différentes.

Pour les annexes n'excédant pas 3 mètres à l'égout du toit, les toitures plates ou à un seul versant de faible pente sont autorisées.

La pente des toitures n'est pas règlementée pour les constructions d'équipements d'intérêt général.

Pour les constructions neuves, le matériau de couverture doit être la tuile plate ou mécanique ou l'ardoise naturelle. Cette disposition n'est pas applicable pour les constructions d'équipements d'intérêt général.

Pour les extensions et annexes, les autres matériaux de substitution de teinte et d'appareillage identiques peuvent être autorisés. Les toits en verre sont autorisés pour les vérandas.

Pour les annexes n'excédant pas 3 mètres à l'égout du toit, les toitures plates ou à un seul versant de faible pente sont autorisées.

Pour les extensions et annexes, les autres matériaux de substitution de teinte et d'appareillage identiques peuvent être autorisés. Les toits en verre sont autorisés pour les vérandas.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les constructions d'équipements d'intérêt général.

#### 5 - Annexes

Lorsqu'elles sont visibles de la rue, les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction à laquelle elle se réfère du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment

pour les enduits et couvertures qui doivent être réalisées avec le même matériau que la couverture principale, ou avec un matériau de substitution admis pour celle-ci.

Lorsqu'elles ne sont pas visibles de la rue, les annexes peuvent employer des matériaux différents de ceux du bâtiment principal auquel elles se réfèrent mais doivent s'intégrer harmonieusement avec l'existant.

Les annexes préfabriquées constituées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la façade externe des parois sont interdites.

Les annexes provisoires en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites.

## 6 - Clôtures

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par :

- un mur plein d'aspect et de couleur identique aux murs des constructions auxquelles il se raccorde ;
- des éléments à claire-voie en métal, avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale.

La hauteur de la clôture sera comprise entre 1,50 mètre et 1,80 mètre.

Les clôtures sur rue telles que : claustra en bois, cannisses synthétiques ou naturelles, toiles, grillage nu, tubulaire, panneaux de béton entre potelets sont interdites.

Pour la partie maçonnée (mur plein et mur bahut), les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, ...) seront obligatoirement enduits.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ;
- d'un mur plein.

La hauteur de la clôture sera comprise entre 1,50 mètre et 1,80 mètre.

Dans le cas de terrains, voies et chemins communaux en pente, le haut de la clôture doit suivre la pente, mais se décrocher en redents successifs pour la rattraper, et ainsi conserver l'horizontalité du couronnement du mur et des lisses de la grille.

Quel que soit le type de clôture, cette dernière devra permettre le passage de la petite faune.

Il est recommandé de planter des essences locales.

Les clôtures édifiées dans une partie de la zone UA concernée par le risque inondation doivent se soumettre aux prescriptions édictées dans le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation

de la vallée du Grand Morin de Meilleray à Dammartin-sur-Tigeaux approuvé par arrêté préfectoral le 29 décembre 2010.

## **7 - Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- Dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde corps, débords de toiture, fer forgé, ...), ou de sujétions constructives (poutre, poteaux, ...) pourra être imposée.
- Les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture.
- Les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques, ...) qui ne doivent pas être recouverts d'enduit seront sauvegardés.
- Tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques que ceux existants.
- Les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés.

## **ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT**

### **1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées<sup>1</sup> : 1 place de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux : il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

---

<sup>1</sup> Etablissements mentionnés au 6 du I de l'article L. 312-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles

- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement.

## 2 - Places de stationnement pour les vélos

- pour les constructions à usage d'habitation, à partir d'opérations de plus de deux logements, il est exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant :
  - 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ;
  - 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements à partir de 3 pièces principales.La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m<sup>2</sup>. L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.
- pour les constructions à usage de bureaux : il est exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant : 1,5 m<sup>2</sup> par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m<sup>2</sup>. L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.
- pour les activités commerciales de plus de 500 m<sup>2</sup> : il est exigé une place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places pour les visiteurs.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il est exigé une place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places pour les visiteurs.
- pour les établissements scolaires : il est exigé une place de vélo pour 8 à 12 élèves.

## **ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction doivent être conservées en espace perméable à hauteur de 40% de l'unité foncière.

En limite d'espace naturel ou agricole, des haies d'essence locale doivent être plantées.

Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire a été annexée au présent document. Il est également recommandé de planter des essences locales.

## **ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé par la loi ALUR.

**ARTICLE UA.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

**ARTICLE UA.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UB

### Caractère et vocation de la zone

*Cette zone urbaine couvre des secteurs d'habitat peu dense localisés principalement autour du centre bourg et sur quelques hameaux. Elle est affectée essentiellement à l'habitat. Cette zone compte deux sous-secteurs UBa et UBr.*

***Certaines parties de la zone UB sont concernées par le risque inondation défini dans le Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée du Grand Morin de Meilleray à Dammartin-sur-Tigeaux approuvé par arrêté préfectoral le 29 décembre 2010. Pour les parties concernées, se référer au règlement du PPRI en sus de ce règlement.***

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage de commerce.
- 2 - Les constructions à usage industriel.
- 3 - Les constructions à usage d'entrepôts.
- 4 - Les constructions liées à l'exploitation agricole et forestière.
- 5 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 6 - La démolition totale ou partielle des constructions à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, peut être interdite. Elle est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 7 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des constructions à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, sont obligatoirement soumis à déclaration préalable.

De plus, dans le sous-secteur UBa :

- 8 - Les constructions à usage de bureaux.
- 9 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

De plus, dans le sous-secteur UBr :

- 10 - Les constructions en sous-sol sont interdites.

**ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

- 1 - Les constructions à usage de bureau à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone, et ce à l'exclusion du sous-secteur UBa.
- 2 - Les constructions à usage d'artisanat à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
- 3 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, etc. ;
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 4 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

**SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE****1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue ;
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), d'une largeur minimale de 3 mètres s'il dessert jusqu'à deux logements et de 5 mètres au-delà de deux logements.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas d'opération groupée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

L'ouverture du portail se fera à l'intérieur de l'unité foncière. Il ne doit pas déborder sur la voie publique.



## 2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de la voie devra être égale à 6 mètres minimum.

Les voies en impasse au-delà de 50 mètres doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

## **ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### 2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Le rejet des eaux usées domestiques, même traitées, est interdit dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle profonde.

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

### 3 - Assainissement des eaux pluviales

Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, soit par puisard ou autre technique d'infiltration, soit dans un bac récupérateur, sauf impossibilité technique justifiée.

L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

Si le rejet s'effectue dans le réseau de collecte des eaux pluviales, il sera nécessaire de demander une autorisation de raccordement au réseau auprès de l'autorité compétente (qui donnera des prescriptions en terme de débit, qualité des effluents, ...).

#### 4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, doit être imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

### **ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Abrogé par la loi ALUR.

### **ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 1 - Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.
- 2 - Dans le cas d'un bâtiment existant et ne respectant pas le recul imposé, son aménagement et son extension devront être édifiés avec un recul identique à celui du bâtiment existant sans aggraver l'écart de la construction existante.
- 3 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas au recul imposé, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1 - Les constructions nouvelles doivent s'écarter des limites séparatives d'une distance égale :
  - à un minimum de 8 mètres, si la façade comporte des baies ;
  - à la demi-hauteur de la façade de la construction avec un minimum de 2,50 mètres, si la façade ne comporte pas de baie.
- 2 - Les annexes peuvent s'implanter en limite ou en retrait des limites.

- 3 - Dans le cas d'un bâtiment existant et ne respectant pas le recul imposé, son aménagement et son extension peuvent être édifiés avec **un recul identique** à celui du bâtiment existant sans aggraver l'écart de la construction existante.
- 4 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas au recul imposé, seules sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique sont possible.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- 6 - Pour les terrains en limite du Grand Morin et de tous les autres cours d'eau, les fonds de terrain seront inconstructibles sur une profondeur de 6 mètres.
- 7 - Pour les terrains en limite de zone naturelle ou agricole, les fonds de terrain seront inconstructibles sur une profondeur de 5 mètres.

#### **ARTICLE UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à :
  - à un minimum de 7 mètres, si au moins une des deux façades comporte des baies ;
  - à un minimum de 4 mètres, si aucune des deux façades de chaque construction ne comporte de baie.
- 2 - Cette règle ne s'applique pas en cas de création d'annexe à la construction.
- 3 - Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL**

- 1 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les annexes, est limitée à 40 % de la surface totale de la parcelle.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

##### **Dans le sous-secteur UBa**

- 1 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les annexes, est limitée à 20 % de la surface totale de la parcelle.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1 - La hauteur totale est limitée à 7 mètres (soit R+C ou R+1 pour les constructions à usage d'habitation).
- 2 - Les annexes doivent respecter une hauteur totale maximale de 3 mètres.
- 3 - Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces règles de hauteur.

## ARTICLE UB.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Tout projet situé dans le périmètre de 500 mètres de protection autour de l'église Saint-Pierre-Saint Paul inscrite monument historique doit respecter des règles spécifiques édictées par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Seine-et-Marne de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Île-de-France qui doit obligatoirement être consultée.

### 1 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situations, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme).

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

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes en bois doivent être peints ou laissés ton bois naturel. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites.

Les grilles et balcons en ferronnerie sont à traiter simplement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués.

L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devra être installée obligatoirement en toiture en dessous du niveau de faîtage prioritairement sur le versant non visible du domaine public ou si cela s'avère techniquement impossible de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à limiter l'impact

visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant l'intégration des éléments du bâti.

Dans le périmètre de 500 mètre de protection autour de l'église Saint-Pierre-Saint Paul inscrite monument historique, les panneaux solaires ou photovoltaïques seront installés sur les versants de toiture non visibles depuis l'espace public.

## 2 - Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

## 3 - Matériaux et revêtements

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade. Les tons « pierre » doivent être privilégiés.

Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux s'intégrant harmonieusement avec l'existant. Pour les façades apparentes en pierres jointoyées au mortier ou enduites au mortier de couleur naturelle, les enduits anciens seront préservés et restaurés, les modénatures existantes maintenues.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les revêtements en panneaux industrialisés de décoration sont interdits.

Les murs pignon doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

## 4 - Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent obligatoirement être à deux ou quatre pentes, d'une inclinaison comprise entre 35° et 45°. Aucun débord sur les pignons n'est autorisé.

Les toitures "à la Mansart" sont autorisées et pourront respecter des pentes de toitures différentes. Pour les annexes n'excédant pas 3 mètres à l'égout du toit, les toitures plates ou à un seul versant de faible pente sont autorisées.

La pente des toitures n'est pas réglementée pour les constructions d'équipements d'intérêt général.

Pour les constructions neuves, le matériau de couverture doit être la tuile plate ou mécanique ou l'ardoise naturelle. Cette disposition n'est pas applicable pour les constructions d'équipements d'intérêt général.

Pour les extensions et annexes, les autres matériaux de substitution de teinte et d'appareillage identiques peuvent être autorisés. Les toits en verre sont autorisés pour les vérandas.

## 5 - Annexes

Lorsqu'elles sont visibles de la rue, les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction à laquelle elle se réfère du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les enduits et couvertures qui doivent être réalisées avec le même matériau que la couverture principale, ou avec un matériau de substitution admis pour celle-ci.

Lorsqu'elles ne sont pas visibles de la rue, les annexes peuvent employer des matériaux différents de ceux du bâtiment principal auquel elles se réfèrent mais doivent s'intégrer harmonieusement avec l'existant.

Les annexes préfabriquées constituées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la façade externe des parois sont interdites.

Les annexes provisoires en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites.

## 6 - Clôtures

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par :

- un mur plein d'aspect et de couleur identique aux murs des constructions auxquelles il se raccorde ;
- des éléments à claire-voie en métal, avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale.

La hauteur de la clôture sera comprise entre 1,50 mètre et 1,80 mètre.

Les clôtures sur rue telles que : claustra en bois, cannisses synthétiques ou naturelles, toiles, grillage nu, tubulaire, panneaux de béton entre potelets sont interdites.

Pour la partie maçonnée (mur plein et mur bahut), les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, ...) seront obligatoirement enduits.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ;
- d'un mur plein.

La hauteur de la clôture sera comprise entre 1,50 mètre et 1,80 mètre.

Dans le cas de terrains, voies et chemins communaux en pente, le haut de la clôture doit suivre la pente, mais se décrocher en redents successifs pour la rattraper, et ainsi conserver l'horizontalité du couronnement du mur et des lisses de la grille.

Quel que soit le type de clôture, cette dernière devra permettre le passage de la petite faune.

Il est recommandé de planter des essences locales.

Les clôtures édifiées dans une partie de la zone UB concernée par le risque inondation doivent se soumettre aux prescriptions édictées dans le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée du Grand Morin de Meilleray à Dammartin-sur-Tigeaux approuvé par arrêté préfectoral le 29 décembre 2010.

## 7 - Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- Dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde corps, débords de toiture, fer forgé, ...), ou de sujétions constructives (poutre, poteaux, ...) pourra être imposée.
- Les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture.
- Les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques, ...) qui ne doivent pas être recouverts d'enduit seront sauvegardés.
- Tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques que ceux existants.
- Les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés.

## **ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT**

### 1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées<sup>2</sup> : 1 place de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux : il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement.

## 2 - Places de stationnement pour les vélos

- pour les constructions à usage d'habitation, à partir d'opérations de plus de deux logements, il est exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant :
  - 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ;
  - 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements à partir de 3 pièces principales.La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m<sup>2</sup>. L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.
- pour les constructions à usage de bureaux : il est exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant : 1,5 m<sup>2</sup> par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m<sup>2</sup>. L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il est exigé une place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places pour les visiteurs.
- pour les établissements scolaires : il est exigé une place de vélo pour 8 à 12 élèves.

## **ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction doivent être conservées en espace de pleine terre à hauteur de 40% de l'unité foncière.

En limite d'espace naturel ou agricole, des haies d'essence locale doivent être plantées.

---

<sup>2</sup> Etablissements mentionnés au 6 du I de l'article L. 312-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles



Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire a été annexée au présent document. Il est également recommandé de planter des essences locales.

#### Dans le sous-secteur UBa

Les surfaces libres de toute construction doivent être conservées en espace de terre pleine à hauteur de 50% de l'unité foncière.

En limite d'espace naturel ou agricole, des haies d'essence locale doivent être plantées.

#### Prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié ou situé dans le périmètre protégé sont soumis à déclaration ;
- les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur des ensembles paysagers identifiés ;
- les éléments repérés doivent être préservés. Leur coupe ou abattage ne peut être autorisé que pour des raisons sanitaires. Ils devront être remplacés par des essences de qualité équivalente. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et respecter la composition existante ;
- aucune construction n'est autorisée sur l'emplacement des éléments paysagers repérés.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger.

#### **ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé par la loi ALUR.

#### **ARTICLE UB.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

**ARTICLE UB.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UD**

### **Caractère et vocation de la zone**

*Cette zone urbaine couvre des secteurs d'habitat collectif dense localisés principalement à l'Est du centre ancien. Elle est affectée uniquement à l'habitat.*

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UD.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - des constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 2 - Les constructions à usage de commerce.
- 3 - Les constructions à usage de bureau.
- 4 - Les constructions liées à l'artisanat.
- 5 - Les constructions à usage industriel.
- 6 - Les constructions à usage d'entrepôts.
- 7 - Les constructions liées à l'exploitation agricole et forestière.
- 8 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UD.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

Sans objet.

## **SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UD.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire par une façade sur rue.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas d'opération groupée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

L'ouverture du portail se fera à l'intérieur de l'unité foncière. Il ne doit pas déborder sur la voie publique.

## 2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de la voie devra être égale à 6 mètres minimum.

Les voies en impasse au-delà de 50 mètres doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

## **ARTICLE UD.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### 2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Le rejet des eaux usées domestiques, même traitées, est interdit dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle profonde.

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

### 3 - Assainissement des eaux pluviales

Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, soit par puisard ou autre technique d'infiltration, soit dans un bac récupérateur, sauf impossibilité technique justifiée.

L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera

dirigé de préférence vers le milieu naturel. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

Si le rejet s'effectue dans le réseau de collecte des eaux pluviales, il sera nécessaire de demander une autorisation de raccordement au réseau auprès de l'autorité compétente (qui donnera des prescriptions en terme de débit, qualité des effluents, ...).

#### 4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, doit être imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

### **ARTICLE UD.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Abrogé par la loi ALUR.

### **ARTICLE UD.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 1 - Les constructions nouvelles doivent s'implanter en observant une marge de reculement d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UD.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1 - Les constructions nouvelles doivent s'écarter des limites séparatives d'une distance égale :
  - à la hauteur de la façade de la construction avec un minimum de 8 mètres, si la façade comporte des baies ;
  - à la demi-hauteur de la façade de la construction avec un minimum de 2,50 mètres, si la façade ne comporte pas de baie.
- 2 - Les annexes peuvent s'implanter en limite ou en retrait des limites.
- 3 - Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UD.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à :
  - à la hauteur de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres, si au moins une des deux façades comporte des baies ;
  - à la demi-hauteur de la façade de la construction la plus basse avec un minimum de 4 mètres, si aucune des deux façades de chaque construction ne comporte de baie.
- 2 - Cette règle ne s'applique pas en cas de création d'annexe à la construction.
- 3 - Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UD.9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UD.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 1 - La hauteur totale est limitée à 15 mètres pour les constructions à usage d'habitation.
- 2 - Les annexes doivent respecter une hauteur totale maximale de 3 mètres.
- 3 - Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces règles de hauteur.

## **ARTICLE UD.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Tout projet situé dans le périmètre de 500 mètres de protection autour de l'église Saint-Pierre-Saint Paul inscrite monument historique doit respecter des règles spécifiques édictées par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Seine-et-Marne de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Île-de-France qui doit obligatoirement être consultée.

### **1 - Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situations, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes en bois doivent être peints ou laissés ton bois naturel. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites.

Les grilles et balcons en ferronnerie sont à traiter simplement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués.

L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devra être installée obligatoirement en toiture en dessous du niveau de faîtage prioritairement sur le versant non visible du domaine public ou si cela s'avère techniquement impossible de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant l'intégration des éléments du bâti.

## 2 - Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

## 3 - Matériaux et revêtements

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade. Les tons « pierre » doivent être privilégiés.

Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les revêtements en panneaux industrialisés de décoration sont interdits.

Les murs pignon doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

#### 4 - Toitures

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

Les toitures en pente des constructions à usage d'habitation doivent obligatoirement être à deux ou quatre pentes, d'une inclinaison comprise entre 35° et 45°. Aucun débord sur les pignons n'est autorisé.

Les toitures "à la Mansart" sont autorisées et pourront respecter des pentes de toitures différentes.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. La mise en œuvre de toitures végétalisées est admise à condition d'être intégrées de façon harmonieuse à la construction. Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade et être de forme simple.

Pour les annexes n'excédant pas 3 mètres à l'égout du toit, les toitures plates ou à un seul versant de faible pente sont autorisées.

La pente des toitures n'est pas règlementée pour les constructions d'équipements d'intérêt général.

Pour les constructions neuves, le matériau de couverture doit être la tuile plate ou mécanique ou l'ardoise naturelle. Cette disposition n'est pas applicable pour les constructions d'équipements d'intérêt général.

Pour les extensions et annexes, les autres matériaux de substitution de teinte et d'appareillage identiques peuvent être autorisés.

#### 5 - Annexes

Lorsqu'elles sont visibles de la rue, les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction à laquelle elle se réfère du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les enduits et couvertures qui doivent être réalisées avec le même matériau que la couverture principale, ou avec un matériau de substitution admis pour celle-ci.

Lorsqu'elles ne sont pas visibles de la rue, les annexes peuvent employer des matériaux différents de ceux du bâtiment principal auquel elles se réfèrent mais doivent s'intégrer harmonieusement avec l'existant.

Les annexes préfabriquées constituées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la façade externe des parois sont interdits.

Les annexes provisoires en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites.



## 6 - Clôtures

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par :

- un mur plein d'aspect et de couleur identique aux murs des constructions auxquelles il se raccorde ;
- des éléments à claire-voie en métal, avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale.

La hauteur de la clôture sera comprise entre 1,50 mètre et 1,80 mètre.

Les clôtures sur rue telles que : claustra en bois, cannisses synthétiques ou naturelles, toiles, grillage nu, tubulaire, panneaux de béton entre potelets sont interdites.

Pour la partie maçonnée (mur plein et mur bahut), les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, ...) seront obligatoirement enduits.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ;
- d'un mur plein.

La hauteur de la clôture sera comprise entre 1,50 mètre et 1,80 mètre.

Quel que soit le type de clôture, cette dernière devra permettre le passage de la petite faune.

Il est recommandé de planter des essences locales.

## **ARTICLE UD.12 - STATIONNEMENT**

### 1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées<sup>3</sup> : 1 place de stationnement par logement.

---

<sup>3</sup> Etablissements mentionnés au 6 du I de l'article L. 312-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles

- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement.

## **2 - Places de stationnement pour les vélos**

- pour les constructions à usage d'habitation, à partir d'opérations de plus de deux logements, il est exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant :
  - 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ;
  - 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements à partir de 3 pièces principales.La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m<sup>2</sup>. L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il est exigé une place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places pour les visiteurs.
- pour les établissements scolaires : il est exigé une place de vélo pour 8 à 12 élèves.

## **ARTICLE UD.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être paysagés.

Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire a été annexée au présent document. Il est également recommandé de planter des essences locales.

## **ARTICLE UD.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé par la loi ALUR.

## **ARTICLE UD.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

## **ARTICLE UD.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UF**

### **Caractère et vocation de la zone**

*Cette zone urbaine accueille les installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif.*

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UF.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les constructions à usage d'habitation, excepté celle indiquée à l'article UF.2.
- 2 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 3 - Les constructions à usage de bureaux.
- 4 - Les constructions à usage de commerces.
- 5 - Les constructions liées à l'artisanat.
- 6 - Les constructions liées à l'industrie.
- 7 - Les constructions liées à la fonction d'entrepôt.
- 8 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 9 - La démolition totale ou partielle des constructions à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, peut être interdite. Elle est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 10 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des constructions à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, sont obligatoirement soumis à déclaration préalable.

### **ARTICLE UF.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées aux logements des employés, du personnel de fonctionnement, de gardiennage et de surveillance des équipements publics ou privés, ainsi que les annexes.

## SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UF.3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

#### 2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées qui doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### ARTICLE UF.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### 2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Le rejet des eaux usées domestiques, même traitées, est interdit dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle profonde.

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

#### 3 - Assainissement des eaux pluviales

Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, soit par puisard ou autre technique d'infiltration, soit dans un bac récupérateur, sauf impossibilité technique justifiée.

L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

Si le rejet s'effectue dans le réseau de collecte des eaux pluviales, il sera nécessaire de demander une autorisation de raccordement au réseau auprès de l'autorité compétente (qui donnera des prescriptions en terme de débit, qualité des effluents, ...).

#### 4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

### **ARTICLE UF.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Abrogé par la loi ALUR.

### **ARTICLE UF.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait des voies publiques.

### **ARTICLE UF.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit en limite soit en retrait des limites séparatives.

Pour les terrains en limite du Grand Morin et de tous les autres cours d'eau, les fonds de terrain seront inconstructibles sur une profondeur de 6 mètres.

### **ARTICLE UF.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE UF.9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE UF.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE UF.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Tout projet situé dans le périmètre de 500 mètres de protection autour de l'église Saint-Pierre-Saint Paul inscrite monument historique doit respecter des règles spécifiques édictées par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Seine-et-Marne de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Île-de-France qui doit obligatoirement être consultée.

**1 - Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

**2 - Matériaux et revêtements**

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

**3 - Clôtures**

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

La hauteur de la clôture sera comprise entre 1,50 mètre et 1,80 mètre.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ;

- d'un mur plein.

La hauteur de la clôture sera comprise entre 1,50 mètre et 1,80 mètre.

Dans le cas de terrains, voies et chemins communaux en pente, le haut de la clôture doit suivre la pente, mais se décrocher en redents successifs pour la rattraper, et ainsi conserver l'horizontalité du couronnement du mur et des lisses de la grille.

Quel que soit le type de clôture, cette dernière devra permettre le passage de la petite faune.

Il est recommandé de planter des essences locales.

Les clôtures édifiées dans une partie de la zone UF concernée par le risque inondation doivent se soumettre aux prescriptions édictées dans le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée du Grand Morin de Meilleray à Dammartin-sur-Tigeaux approuvé par arrêté préfectoral le 29 décembre 2010.

#### 4 - Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- Dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde corps, débords de toiture, fer forgé, ...), ou de sujétions constructives (poutre, poteaux, ...) pourra être imposée.
- Les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture.
- Les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques, ...) qui ne doivent pas être recouverts d'enduit seront sauvegardés.
- Tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques que ceux existants.
- Les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés.

### **ARTICLE UF.12 - STATIONNEMENT**

#### 1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain.



Il est exigé :

- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

## 2 - Places de stationnement pour les vélos

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il est exigé une place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places pour les visiteurs.
- pour les établissements scolaires : il est exigé une place de vélo pour 8 à 12 élèves.

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des vélomoteurs.

## **ARTICLE UF.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction doivent être conservées en espace perméable.

En limite d'espace naturel ou agricole, des haies d'essence locale doivent être plantées.

Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire a été annexée au présent document. Il est également recommandé de planter des essences locales.

## **ARTICLE UF.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé par la loi ALUR.

## **ARTICLE UF.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

## **ARTICLE UF.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UH

### Caractère et vocation de la zone

*Cette zone urbaine couvre une zone peu ou pas équipée où existe une urbanisation sous forme de hameaux qui sont disséminés au sein de l'espace agricole.*

***Certaines parties de la zone UH sont concernées par le risque inondation défini dans le Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée du Grand Morin de Meilleray à Dammartin-sur-Tigeaux approuvé par arrêté préfectoral le 29 décembre 2010. Pour les parties concernées, se référer au règlement du PPRI en sus de ce règlement.***

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UH.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 2 - Les constructions à usage de bureaux.
- 3 - Les constructions à usage de commerces.
- 4 - Les constructions liées à l'artisanat.
- 5 - Les constructions liées à l'industrie.
- 6 - Les constructions à usage d'entrepôt.
- 7 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 8 - La démolition totale ou partielle des constructions à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, peut être interdite. Elle est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 9 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des constructions à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, sont obligatoirement soumis à déclaration préalable.

## ARTICLE UH.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Dans « le site urbain constitué au sein de la lisière de bois » du hameau de Pouligny identifié au plan de zonage, seules seront autorisées :

- les constructions nouvelles seulement si elles s'intègrent dans le site urbain constitué. De plus, la limite spatiale de leur constructibilité est le front d'urbanisation du site urbain constitué dans lequel elles s'intègrent, c'est-à-dire que l'urbanisation ne doit jamais progresser vers le massif ;
- les extensions de constructions existantes, les abris de jardin et piscines découvertes dans la limite du règlement de la zone.

## SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UH.3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue ;
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), d'une largeur minimale de 3 mètres s'il dessert jusqu'à deux logements et de 5 mètres au-delà de deux logements.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas d'opération groupée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

L'ouverture du portail se fera à l'intérieur de l'unité foncière. Il ne doit pas déborder sur la voie publique.

#### 2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de la voie devra être égale à 6 mètres minimum.

Les voies en impasse au-delà de 50 mètres doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

## **ARTICLE UH.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **2 - Assainissement des eaux usées**

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Le rejet des eaux usées domestiques, même traitées, est interdit dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle profonde.

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

### **3 - Assainissement des eaux pluviales**

Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, soit par puisard ou autre technique d'infiltration, soit dans un bac récupérateur, sauf impossibilité technique justifiée.

L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

Si le rejet s'effectue dans le réseau de collecte des eaux pluviales, il sera nécessaire de demander une autorisation de raccordement au réseau auprès de l'autorité compétente (qui donnera des prescriptions en terme de débit, qualité des effluents, ...).

### **4 - Autres réseaux**

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, doit être imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## **ARTICLE UH.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Abrogé par la loi ALUR.

## **ARTICLE UH.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 1 - Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.
- 2 - Aucune construction nouvelle ne pourra s'implanter au-delà de la bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.
- 3 - Dans le cas d'un bâtiment existant et ne respectant pas le recul imposé, son aménagement et son extension devront être édifiés avec **un recul identique** à celui du bâtiment existant sans aggraver l'écart de la construction existante.
- 4 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas au recul imposé, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UH.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1 - Les constructions nouvelles doivent s'écarter des limites séparatives d'une distance égale :
  - à un minimum de 8 mètres, si la façade comporte des baies ;
  - à un minimum de 4 mètres, si la façade ne comporte pas de baie.
- 2 - Les annexes peuvent s'implanter en limite ou en retrait des limites.
- 3 - Dans le cas d'un bâtiment existant et ne respectant pas le recul imposé, son aménagement et son extension peuvent être édifiés avec **un recul identique** à celui du bâtiment existant sans aggraver l'écart de la construction existante.
- 4 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas au recul imposé, seules sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique sont possible.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- 6 - Pour les terrains en limite de zone naturelle ou agricole, les fonds de terrain seront inconstructibles sur une profondeur de 5 mètres.

## **ARTICLE UH.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à :
  - à un minimum de 8 mètres, si au moins une des deux façades comporte des baies ;
  - à un minimum de 4 mètres, si aucune des deux façades de chaque construction ne comporte de baie.
- 2 - Cette règle ne s'applique pas en cas de création d'annexe à la construction.
- 3 - Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UH.9 - EMPRISE AU SOL**

- 1 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les annexes, est limitée à 20 % de la surface totale de la parcelle.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UH.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 1 - La hauteur totale est limitée à 7 mètres (soit R+1+C pour les constructions à usage d'habitation).
- 2 - Les annexes doivent respecter une hauteur totale maximale de 3 mètres.
- 3 - Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces règles de hauteur.

## **ARTICLE UH.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situations, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme).

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

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes en bois doivent être peints ou laissés ton bois naturel. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites.

Les grilles et balcons en ferronnerie sont à traiter simplement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués.

L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devra être installée obligatoirement en toiture en dessous du niveau de faîtage prioritairement sur le versant non visible du domaine public ou si cela s'avère techniquement impossible de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant l'intégration des éléments du bâti.

## 2 - Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

## 3 - Matériaux et revêtements

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade. Les tons « pierre » doivent être privilégiés.

Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux s'intégrant harmonieusement avec l'existant. Pour les façades apparentes en pierres jointoyées au mortier ou enduites au mortier de couleur naturelle, les enduits anciens seront préservés et restaurés, les modénatures existantes maintenues.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les revêtements en panneaux industrialisés de décoration sont interdits.

Les murs pignon doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

#### 4 - Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent obligatoirement être à deux ou quatre pentes, d'une inclinaison comprise entre 35° et 45°. Aucun débord sur les pignons n'est autorisé.

Les toitures "à la Mansart" sont autorisées et pourront respecter des pentes de toitures différentes.

Pour les annexes n'excédant pas 3 mètres à l'égout du toit, les toitures plates ou à un seul versant de faible pente sont autorisées.

La pente des toitures n'est pas règlementée pour les constructions d'équipements d'intérêt général.

Pour les constructions neuves, le matériau de couverture doit être la tuile plate ou mécanique ou l'ardoise naturelle. Cette disposition n'est pas applicable pour les constructions d'équipements d'intérêt général.

Pour les extensions et annexes, les autres matériaux de substitution de teinte et d'appareillage identiques peuvent être autorisés. Les toits en verre sont autorisés pour les vérandas.

#### 5 - Annexes

Lorsqu'elles sont visibles de la rue, les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction à laquelle elle se réfère du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les enduits et couvertures qui doivent être réalisées avec le même matériau que la couverture principale, ou avec un matériau de substitution admis pour celle-ci.

Lorsqu'elles ne sont pas visibles de la rue, les annexes peuvent employer des matériaux différents de ceux du bâtiment principal auquel elles se réfèrent mais doivent s'intégrer harmonieusement avec l'existant.

Les annexes préfabriquées constituées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la façade externe des parois sont interdits.

Les annexes provisoires en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites.

#### 6 - Clôtures

En bordure des voies, les clôtures peuvent être édifiées à l'alignement ou avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par :

- un mur plein d'aspect et de couleur identique aux murs des constructions auxquelles il se raccorde ;



- des éléments à claire-voie en métal, avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale.

La hauteur de la clôture sera comprise entre 1,50 mètre et 1,80 mètre.

Les clôtures sur rue telles que : claustra en bois, cannisses synthétiques ou naturelles, toiles, grillage nu, tubulaire, panneaux de béton entre potelets sont interdites.

Pour la partie maçonnée (mur plein et mur bahut), les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, ...) seront obligatoirement enduits.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ;
- d'un mur plein.

La hauteur de la clôture sera comprise entre 1,50 mètre et 1,80 mètre.

Dans le cas de terrains, voies et chemins communaux en pente, le haut de la clôture doit suivre la pente, mais se décrocher en redents successifs pour la rattraper, et ainsi conserver l'horizontalité du couronnement du mur et des lisses de la grille.

Quel que soit le type de clôture, cette dernière devra permettre le passage de la petite faune. Il est recommandé de planter des essences locales.

#### 7 - Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- Dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde corps, débords de toiture, fer forgé, ...), ou de sujétions constructives (poutre, poteaux, ...) pourra être imposée.
- Les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture.
- Les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques, ...) qui ne doivent pas être recouverts d'enduit seront sauvegardés.
- Tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques que ceux existants.
- Les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés.

## ARTICLE UH.12 - STATIONNEMENT

### 1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées<sup>4</sup> : 1 place de stationnement par logement.
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement.

### 2 - Places de stationnement pour les vélos

- pour les constructions à usage d'habitation, à partir d'opérations de plus de deux logements, il est exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant :
  - 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ;
  - 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements à partir de 3 pièces principales.La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m<sup>2</sup>. L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il est exigé une place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places pour les visiteurs.
- pour les établissements scolaires : il est exigé une place de vélo pour 8 à 12 élèves.

## ARTICLE UH.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être conservées en espace de pleine terre à hauteur de 40% de l'unité foncière.

En limite d'espace naturel ou agricole, des haies d'essence locale doivent être plantées.

---

<sup>4</sup> Etablissements mentionnés au 6 du I de l'article L. 312-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles

Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire a été annexée au présent document. Il est également recommandé de planter des essences locales.

#### **ARTICLE UH.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé par la loi ALUR.

#### **ARTICLE UH.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

#### **ARTICLE UH.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UX

### Caractère et vocation de la zone

*Cette zone urbaine accueille des activités industrielles, artisanales et commerciales. Elle comprend un sous-secteur UXa.*

***Certaines parties de la zone UX sont concernées par le risque inondation défini dans le Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée du Grand Morin de Meilleray à Dammartin-sur-Tigeaux approuvé par arrêté préfectoral le 29 décembre 2010. Pour les parties concernées, se référer au règlement du PPRI en sus de ce règlement.***

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage d'habitation ;
- 2 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- 3 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- 4 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - La démolition totale ou partielle des constructions à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, peut être interdite. Elle est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 6 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des constructions à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, sont obligatoirement soumis à déclaration préalable.

De plus, dans le sous-secteur UXa :

- 7 - Les constructions à usage de bureaux ;
- 8 - Les constructions à usage de commerces ;
- 9 - Les constructions liées à l'industrie ;
- 10 - Les constructions à usage d'entrepôt.

### ARTICLE UX.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Sans objet.

## SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UX.3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

#### 2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### ARTICLE UX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### 2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Le rejet des eaux usées domestiques, même traitées, est interdit dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle profonde.

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

#### 3 - Assainissement des eaux pluviales

Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, soit par puisard ou autre technique d'infiltration, soit dans un bac récupérateur, sauf impossibilité technique justifiée.

L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

Si le rejet s'effectue dans le réseau de collecte des eaux pluviales, il sera nécessaire de demander une autorisation de raccordement au réseau auprès de l'autorité compétente (qui donnera des prescriptions en terme de débit, qualité des effluents, ...).

#### 4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, doit être imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

### **ARTICLE UX.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Abrogé par la loi ALUR.

### **ARTICLE UX.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait des voies publiques.

### **ARTICLE UX.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit en limite soit en retrait des limites séparatives.

Pour les terrains en limite du Grand Morin et de tous les autres cours d'eau, les fonds de terrain seront inconstructibles sur une profondeur de 6 mètres.

### **ARTICLE UX.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL**

- 1 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les annexes, est limitée à 80 % de la surface totale de la parcelle.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UX.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 1 - La hauteur totale est limitée à 11 mètres.
- 2 - Les annexes doivent respecter une hauteur totale maximale de 3 mètres.
- 3 - Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces règles de hauteur.

**ARTICLE UX.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Tout projet situé dans le périmètre de 500 mètres de protection autour de l'église Saint-Pierre-Saint Paul inscrite monument historique doit respecter des règles spécifiques édictées par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Seine-et-Marne de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Île-de-France qui doit obligatoirement être consultée.

**1 - Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

L'implantation d'antennes paraboliques sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer leur intégration au bâti.

**2 - Matériaux et revêtements**

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les couleurs vives et primaires sont interdites.

Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit.

Les murs des constructions réalisées sur sous-sols doivent présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

### 3 - Clôtures

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par :

- un mur plein d'aspect et de couleur identique aux murs des constructions auxquelles il se raccorde ;
- des éléments à claire-voie en métal, avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale.

La hauteur de la clôture sera comprise entre 1,50 mètre et 1,80 mètre.

Les clôtures sur rue telles que : claustra en bois, cannisses synthétiques ou naturelles, toiles, grillage nu, tubulaire, panneaux de béton entre potelets sont interdites.

Pour la partie maçonnerie (mur plein et mur bahut), les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, ...) seront obligatoirement enduits.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ;
- d'un mur plein.

La hauteur de la clôture sera comprise entre 1,50 mètre et 1,80 mètre.

Quel que soit le type de clôture, cette dernière devra permettre le passage de la petite faune.

Il est recommandé de planter des essences locales.

Les clôtures édifiées dans une partie de la zone UX concernée par le risque inondation doivent se soumettre aux prescriptions édictées dans le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée du Grand Morin de Meilleray à Dammartin-sur-Tigeaux approuvé par arrêté préfectoral le 29 décembre 2010.



#### 4 - Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- Dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde corps, débords de toiture, fer forgé, ...), ou de sujétions constructives (poutre, poteaux, ...) pourra être imposée.
- Les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture.
- Les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques, ...) qui ne doivent pas être recouverts d'enduit seront sauvegardés.
- Tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques que ceux existants.
- Les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés.

### **ARTICLE UX.12 - STATIONNEMENT**

#### 1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et selon les besoins de l'activité.

Pour les constructions à usage commercial et de bureaux : 1 place par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher, toute tranche commencée étant due.

Pour les constructions à usage artisanal, industriel et d'entrepôt : 1 place par tranche de deux employés.

10% des places créées seront destinées au stationnement des deux-roues motorisés.

En aucun cas des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement.

#### 2 - Places de stationnement pour les vélos

- pour les bureaux : il est exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m<sup>2</sup>. L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.

- pour les commerces, artisanat, industrie et entrepôt : il est exigé à minima une place de vélo pour 10 employés.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il est exigé une place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places pour les visiteurs.

### **ARTICLE UX.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservés en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés.

Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire a été annexée au présent document. Il est également recommandé de planter des essences locales.

### **ARTICLE UX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé par la loi ALUR.

### **ARTICLE UX.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

### **ARTICLE UX.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

### **TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

## **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE AU**

### **Caractère et vocation de la zone**

*Cette zone à urbaniser couvre le secteur vierge situé au Champlat. Cette zone est affectée à l'habitat. Elle comprend un sous-secteur AUa où les règles de hauteur sont différentes.*

*Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.*

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les constructions à usage de commerce.
- 2 - Les constructions à usage de bureaux.
- 3 - Les constructions liées à l'artisanat.
- 4 - Les constructions à usage industriel.
- 5 - Les constructions à usage d'entrepôt.
- 6 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 7 - Les constructions liées à l'exploitation agricole et forestière.

### **ARTICLE AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

Sans objet

## **SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue ;

- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), d'une largeur minimale de 3 mètres s'il dessert jusqu'à deux logements et de 5 mètres au-delà de deux logements.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas d'opération groupée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

L'ouverture du portail se fera à l'intérieur de l'unité foncière. Il ne doit pas déborder sur la voie publique.

## 2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de la voie devra être égale à 6 mètres minimum.

Les voies en impasse au-delà de 50 mètres doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

## **ARTICLE AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### 2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Le rejet des eaux usées domestiques, même traitées, est interdit dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle profonde.

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

### 3 - Assainissement des eaux pluviales

Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, soit par puisard ou autre technique d'infiltration, soit dans un bac récupérateur, sauf impossibilité technique justifiée.

L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

Si le rejet s'effectue dans le réseau de collecte des eaux pluviales, il sera nécessaire de demander une autorisation de raccordement au réseau auprès de l'autorité compétente (qui donnera des prescriptions en terme de débit, qualité des effluents, ...).

### 4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, doit être imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## **ARTICLE AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Abrogé par la loi ALUR.

## **ARTICLE AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1 - Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

2 - Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1 - Les constructions nouvelles doivent s'écarter des limites séparatives d'une distance égale :

- à un minimum de 8 mètres, si la façade comporte des baies ;
- à la demi-hauteur de la façade de la construction avec un minimum de 2,50 mètres, si la façade ne comporte pas de baie.

- 2 - Les annexes peuvent s'implanter en limite ou en retrait des limites.
- 3 - Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à :
  - à un minimum de 7 mètres, si au moins une des deux façades comporte des baies ;
  - à un minimum de 4 mètres, si aucune des deux façades de chaque construction ne comporte de baie.
- 2 - Cette règle ne s'applique pas en cas de création d'annexe à la construction.
- 3 - Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL**

- 1 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les annexes, est limitée à 40 % de la surface totale de la parcelle.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 1 - La hauteur totale est limitée à 7 mètres.
- 2 - Les annexes doivent respecter une hauteur totale maximale de 3 mètres.
- 3 - Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces règles de hauteur.
- 4 - Pour le sous-secteur AUa, la hauteur totale est limitée à 9 mètres.

#### **ARTICLE AU.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Tout projet situé dans le périmètre de 500 mètres de protection autour de l'église Saint-Pierre-Saint Paul inscrite monument historique doit respecter des règles spécifiques édictées par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Seine-et-Marne de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Île-de-France qui doit obligatoirement être consultée.

## 1 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situations, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme).

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

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes en bois doivent être peints ou laissés ton bois naturel. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites.

Les grilles et balcons en ferronnerie sont à traiter simplement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués.

L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devra être installée obligatoirement en toiture en dessous du niveau de faîtage prioritairement sur le versant non visible du domaine public ou si cela s'avère techniquement impossible de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant l'intégration des éléments du bâti.

Dans le périmètre de 500 mètre de protection autour de l'église Saint-Pierre-Saint Paul inscrite monument historique, les panneaux solaires ou photovoltaïques seront installés sur les versants de toiture non visibles depuis l'espace public.

## 2 - Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.



### 3 - Matériaux et revêtements

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade. Les tons « pierre » doivent être privilégiés.

Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux s'intégrant harmonieusement avec l'existant. Pour les façades apparentes en pierres jointoyées au mortier ou enduites au mortier de couleur naturelle, les enduits anciens seront préservés et restaurés, les modénatures existantes maintenues.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les revêtements en panneaux industrialisés de décoration sont interdits.

Les murs pignon doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

### 4 - Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent obligatoirement être à deux ou quatre pentes, d'une inclinaison comprise entre 35° et 45°. Aucun débord sur les pignons n'est autorisé.

Les toitures "à la Mansart" sont autorisées et pourront respecter des pentes de toitures différentes.

Pour les annexes n'excédant pas 3 mètres à l'égout du toit, les toitures plates ou à un seul versant de faible pente sont autorisées.

La pente des toitures n'est pas réglementée pour les constructions d'équipements d'intérêt général.

Pour les constructions neuves, le matériau de couverture doit être la tuile plate ou mécanique ou l'ardoise naturelle. Cette disposition n'est pas applicable pour les constructions d'équipements d'intérêt général.

Pour les extensions et annexes, les autres matériaux de substitution de teinte et d'appareillage identiques peuvent être autorisés. Les toits en verre sont autorisés pour les vérandas.

### 5 - Annexes

Lorsqu'elles sont visibles de la rue, les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction à laquelle elle se réfère du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les enduits et couvertures qui doivent être réalisées avec le même matériau que la couverture principale, ou avec un matériau de substitution admis pour celle-ci.

Lorsqu'elles ne sont pas visibles de la rue, les annexes peuvent employer des matériaux différents de ceux du bâtiment principal auquel elles se réfèrent mais doivent s'intégrer harmonieusement avec l'existant.

Les annexes préfabriquées constituées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la façade externe des parois sont interdites.

Les annexes provisoires en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites.

## 6 - Clôtures

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par :

- un mur plein d'aspect et de couleur identique aux murs des constructions auxquelles il se raccorde ;
- des éléments à claire-voie en métal, avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale.

La hauteur de la clôture sera comprise entre 1,50 mètre et 1,80 mètre.

Les clôtures sur rue telles que : claustra en bois, cannisses synthétiques ou naturelles, toiles, grillage nu, tubulaire, panneaux de béton entre potelets sont interdites.

Pour la partie maçonnée (mur plein et mur bahut), les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, ...) seront obligatoirement enduits.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ;
- d'un mur plein.

La hauteur de la clôture sera comprise entre 1,50 mètre et 1,80 mètre.

Dans le cas de terrains, voies et chemins communaux en pente, le haut de la clôture doit suivre la pente, mais se décrocher en redents successifs pour la rattraper, et ainsi conserver l'horizontalité du couronnement du mur et des lisses de la grille.

Quel que soit le type de clôture, cette dernière devra permettre le passage de la petite faune.

Il est recommandé de planter des essences locales.

## ARTICLE AU.12 - STATIONNEMENT

### 1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées<sup>5</sup> : 1 place de stationnement par logement.
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement.

### 2 - Places de stationnement pour les vélos

- pour les constructions à usage d'habitation, à partir d'opérations de plus de deux logements, il est exigé un local dont les dimensions sont calculées en fonction du ratio suivant :
  - 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ;
  - 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements à partir de 3 pièces principales.La superficie minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m<sup>2</sup>. L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il est exigé une place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places pour les visiteurs.
- pour les établissements scolaires : il est exigé une place de vélo pour 8 à 12 élèves.

## ARTICLE AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être conservées en espace de pleine terre à hauteur de 40% de l'unité foncière.

En limite d'espace naturel ou agricole, des haies d'essence locale doivent être plantées.

---

<sup>5</sup> Etablissements mentionnés au 6 du I de l'article L. 312-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles

Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire a été annexée au présent document. Il est également recommandé de planter des essences locales.

#### **ARTICLE AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé par la loi ALUR.

#### **ARTICLE AU.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

#### **ARTICLE AU.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

### **Caractère et vocation de la zone**

*Cette zone à urbaniser couvre deux secteurs : l'un au niveau du prolongement de la Croix du Cygne, l'autre à l'Est de la rue du Bouchet.*

*Ces secteurs constituent une réserve foncière pour l'urbanisation future de la commune qui doit être protégée contre une urbanisation diffuse qui compromettrait son aménagement. Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation à l'occasion d'une évolution du Plan Local d'Urbanisme par révision ou modification.*

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation et utilisation du sol est interdite, excepté celles mentionnées à l'article 2AU.2.

### **ARTICLE 2AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

Sont admis les travaux d'infrastructure d'intérêt public.

## **SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU.3 - ACCES ET VOIRIE**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Abrogé par la loi ALUR.

### **ARTICLE 2AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU.9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU.12 - STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé par la loi ALUR.

**ARTICLE 2AU.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.

## **TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE A

### Caractère et vocation de la zone

*La zone A est réservée aux activités agricoles. Seules les constructions liées à l'agriculture sont autorisées.*

*Cette zone comporte un sous-secteur Ah correspondant aux zones humides identifiées par le SAGE des 2 Morin à travers une étude de prélocalisation.*

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage d'habitation, excepté celles indiquées à l'article A.2.
- 2 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 3 - Les constructions à usage de bureaux.
- 4 - Les constructions à usage de commerces.
- 5 - Les constructions liées à l'artisanat.
- 6 - Les constructions liées à l'industrie.
- 7 - Les constructions liées à la fonction d'entrepôt.
- 8 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, excepté celles indiquées à l'article A.2.
- 9 - La démolition totale ou partielle des constructions à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, peut être interdite. Elle est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 10 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des constructions à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, sont obligatoirement soumis à déclaration préalable.

De plus, dans le sous-secteur Ah :

- 11 - Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- 12 - Les remblaiements, comblements, affouillements et exhaussements du sol.
- 13 - La création de plan d'eau artificiel.



14 - L'imperméabilisation des sols.

15 - Le défrichement des landes et la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

## **ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

1 - A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la production agricole ;
- une construction à usage d'habitation ou la réhabilitation de l'habitation existante ;
- l'extension de la construction existante à usage d'habitation, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> ;
- les annexes, complémentaires à la construction d'habitation, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> toutes annexes confondues ;
- les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de 200 m<sup>2</sup>.

2 - Les aménagements suivants peuvent être autorisés, pour des activités de diversification ou de vente directe à la ferme des produits de l'exploitation, s'inscrivant dans le prolongement de la production agricole et utilisant l'exploitation agricole comme support :

- l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe n'excède pas 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. L'implantation de ce local se fera de préférence à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique existant. En cas d'impossibilité technique, juridique ou économique, son implantation devra se faire dans un périmètre n'excédant pas 300 m par rapport au siège d'exploitation.
- la réhabilitation des habitations existantes, ainsi que leur agrandissement avec un maximum de 50 m<sup>2</sup>, sont autorisés pour l'aménagement de chambres d'hôtes et de gîtes ruraux sous réserve qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation.

3 - A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics :

- les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

4 - Les extensions à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation et qu'elles soient limitées, à la date d'approbation du présent P.L.U., à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

#### 2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées qui doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toutes constructions et installations agricoles doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

### ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

A défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, une desserte en eau par forage ou puits particulier est autorisée à condition que soit respecter les prescriptions de l'article R111-10 du Code de l'Urbanisme

#### 2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Le rejet des eaux usées domestiques, même traitées, est interdit dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle profonde.

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

### 3 - Assainissement des eaux pluviales

Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, soit par puisard ou autre technique d'infiltration, soit dans un bac récupérateur, sauf impossibilité technique justifiée.

L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

Si le rejet s'effectue dans le réseau de collecte des eaux pluviales, il sera nécessaire de demander une autorisation de raccordement au réseau auprès de l'autorité compétente (qui donnera des prescriptions en terme de débit, qualité des effluents, ...).

### 4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## **ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Abrogé par la loi ALUR.

## **ARTICLE A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 1 - Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.
- 2 - Aucune construction nouvelle ne pourra s'implanter avec un retrait inférieur à 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 934.
- 3 - Les annexes, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation, peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.
- 4 - Dans le cas d'un bâtiment existant et ne respectant pas le recul imposé, son aménagement et son extension devront être édifiés avec un recul identique à celui du bâtiment existant sans aggraver l'écart de la construction existante.

- 5 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas au recul imposé, seules sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique sont possible.
- 6 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1 - Les constructions nouvelles doivent s'écarter des limites séparatives d'une distance égale à un minimum de 8 mètres.
- 2 - Les annexes peuvent s'implanter en limite ou en retrait des limites séparatives.
- 3 - Dans le cas d'un bâtiment existant et ne respectant pas le recul imposé, son aménagement et son extension peuvent être édifiés avec un recul identique à celui du bâtiment existant sans aggraver l'écart de la construction existante.
- 4 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas au recul imposé, seules sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique sont possible.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL**

- 1 - L'emprise au sol des extensions, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation, ne peut excéder 50 m<sup>2</sup>.
- 2 - L'emprise au sol des annexes, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation au sein du siège d'exploitation, ne peut excéder 20 m<sup>2</sup> toutes annexes confondues.

#### **ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 1 - La hauteur totale des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres.
- 2 - Les extensions, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation, doivent respecter une hauteur totale maximale égale à celle de la construction faisant l'objet de l'extension.

- 3 - Les annexes, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation, doivent respecter une hauteur totale maximale de 3 mètres.
- 4 - Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces règles de hauteur.

## **ARTICLE A.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situations, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme).  
Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes en bois doivent être peints ou laissés ton bois naturel. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites.

Les grilles et balcons en ferronnerie sont à traiter simplement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués.

L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devra être installée obligatoirement en toiture en dessous du niveau de faîtage prioritairement sur le versant non visible du domaine public ou si cela s'avère techniquement impossible de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.  
Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant l'intégration des éléments du bâti.

### **2 - Volumes**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

### 3 - Matériaux et revêtements

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les revêtements en panneaux industrialisés de décoration sont interdits.

Les murs pignon doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

### 4 - Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent obligatoirement être à deux ou quatre pentes, d'une inclinaison comprise entre 35° et 45°. Aucun débord sur les pignons n'est autorisé. Les toitures "à la Mansart" sont autorisées et pourront respecter des pentes de toitures différentes.

Pour les annexes n'excédant pas 3 mètres à l'égout du toit, les toitures plates ou à un seul versant de faible pente sont autorisées.

La pente des toitures n'est pas réglementée pour les constructions d'équipements d'intérêt général.

Pour les constructions neuves, le matériau de couverture doit être la tuile plate ou mécanique ou l'ardoise naturelle. Cette disposition n'est pas applicable pour les constructions d'équipements d'intérêt général.

Pour les extensions et annexes, les autres matériaux de substitution de teinte et d'appareillage identiques peuvent être autorisés. Les toits en verre sont autorisés pour les vérandas.

### 5 - Annexes

Lorsqu'elles sont visibles de la rue, les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction à laquelle elle se réfère du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les enduits et couvertures qui doivent être réalisées avec le même matériau que la couverture principale, ou avec un matériau de substitution admis pour celle-ci.

Lorsqu'elles ne sont pas visibles de la rue, les annexes peuvent employer des matériaux différents de ceux du bâtiment principal auquel elles se réfèrent mais doivent s'intégrer harmonieusement avec l'existant.

Les annexes préfabriquées constituées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la façade externe des parois sont interdits.

Les annexes provisoires en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites.

## 6 - Clôtures

En bordure des voies, les clôtures peuvent être édifiées à l'alignement ou avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par :

- un mur plein d'aspect et de couleur identique aux murs des constructions auxquelles il se raccorde ;
- des éléments à claire-voie en métal, avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale.

La hauteur de la clôture sera comprise entre 1,50 mètre et 1,80 mètre.

Les clôtures sur rue telles que : claustra en bois, cannisses synthétiques ou naturelles, toiles, grillage nu, tubulaire, panneaux de béton entre potelets sont interdites.

Pour la partie maçonnée (mur plein et mur bahut), les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, ...) seront obligatoirement enduits.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ;
- d'un mur plein.

La hauteur de la clôture sera comprise entre 1,50 mètre et 1,80 mètre.

Dans le cas de terrains, voies et chemins communaux en pente, le haut de la clôture doit suivre la pente, mais se décrocher en redents successifs pour la rattraper, et ainsi conserver l'horizontalité du couronnement du mur et des lisses de la grille.

Quel que soit le type de clôture, cette dernière devra permettre le passage de la petite faune.

Il est recommandé de planter des essences locales.

Les clôtures édifiées dans une partie de la zone A concernée par le risque inondation doivent se soumettre aux prescriptions édictées dans le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée du Grand Morin de Meilleray à Dammartin-sur-Tigaux approuvé par arrêté préfectoral le 29 décembre 2010.

## **7 - Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- Dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde corps, débords de toiture, fer forgé, ...), ou de sujétions constructives (poutre, poteaux, ...) pourra être imposée.
- Les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture.
- Les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques, ...) qui ne doivent pas être recouverts d'enduit seront sauvegardés.
- Tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques que ceux existants.
- Les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés.

### **ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain.

### **ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire a été annexée au présent document. Il est également recommandé de planter des essences locales.

### **ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé par la loi ALUR.



**ARTICLE A.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

**ARTICLE A.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## **TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE N

### Caractère et vocation de la zone

*La zone N couvre les espaces naturels protégés en raison de la qualité paysagère du site, de la sensibilité écologique du milieu, ou en raison de risques ou de nuisances. Seules peuvent y être admises les constructions indispensables à la sauvegarde ou à la mise en valeur du milieu naturel.*

*Cette zone comporte :*

- *un sous-secteur **Nh** correspondant aux zones humides identifiées par le SAGE des 2 Morin à travers une étude de prélocalisation ;*
- *un sous-secteur **NI** correspondant à une zone située entre la rue Gilbert Chevance et le Grand Morin qui comprend un terrain de football, un boulodrome, deux terrains de tennis et un cimetière. Seuls les équipements sportifs et de loisirs et les installations liées au fonctionnement du cimetière sont autorisés ;*
- *un sous-secteur **Nt** correspondant au Château où des activités touristiques, sportives et de loisirs sont autorisées.*

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage d'habitation.
- 2 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 3 - Les constructions à usage de bureaux.
- 4 - Les constructions à usage de commerces.
- 5 - Les constructions liées à l'artisanat.
- 6 - Les constructions liées à l'industrie.
- 7 - Les constructions liées à l'exploitation agricole.
- 8 - Les constructions liées à la fonction d'entrepôt.
- 9 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, excepté celles mentionnées à l'article N.2.
- 10 - La démolition totale ou partielle des constructions à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, peut être interdite. Elle est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

- 11 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des constructions à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, sont obligatoirement soumis à déclaration préalable.

De plus, dans le sous-secteur Nh :

- 12 - Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- 13 - Les remblaiements, comblements, affouillements et exhaussements du sol.
- 14 - La création de plan d'eau artificiel.
- 15 - L'imperméabilisation des sols.
- 16 - Le défrichement des landes et la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

## **ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

- 1 - Les constructions et installations strictement liées aux espaces boisés et rendues nécessaires par leur exploitation, leur entretien, leur aménagement mesuré, leur mise en valeur ou leur gardiennage.
- 2 - Les constructions et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages de transports électriques, dont la localisation est liée à des impératifs techniques et sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.
- 3 - Les extensions à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation et qu'elles soient limitées, à la date d'approbation du présent P.L.U., à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 4 - Les constructions à usage d'abri de jardin dans la limite d'une surface de plancher de 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale de 3 mètres.
- 5 - Les piscines à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation.
- 6 - De plus, dans le sous-secteur Nt, sont autorisées les installations d'intérêt collectif liées au tourisme, au sport ou aux loisirs.
- 7 - De plus, dans le sous-secteur Nl, sont autorisées les installations d'intérêt collectif liées au sport ou aux loisirs et au fonctionnement du cimetière.

## SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

#### 2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées qui doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toutes constructions et installations agricoles doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

### ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

A défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, une desserte en eau par forage ou puits particulier est autorisée à condition que soit respecter les prescriptions de l'article R111-10 du Code de l'Urbanisme

#### 2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Le rejet des eaux usées domestiques, même traitées, est interdit dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle profonde.

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

### 3 - Assainissement des eaux pluviales

Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, soit par puisard ou autre technique d'infiltration, soit dans un bac récupérateur, sauf impossibilité technique justifiée.

L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

Si le rejet s'effectue dans le réseau de collecte des eaux pluviales, il sera nécessaire de demander une autorisation de raccordement au réseau auprès de l'autorité compétente (qui donnera des prescriptions en terme de débit, qualité des effluents, ...).

### 4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## **ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Abrogé par la loi ALUR.

## **ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait.

## **ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1 - Les constructions peuvent être édifiée en limite séparative ou en retrait.
- 2 - Par rapport aux Espaces Boisés Classés, le recul minimal des constructions nouvelles doit être de 30 mètres.
- 3 - Pour les terrains en limite du Grand Morin et de tous les autres cours d'eau, les fonds de terrain seront inconstructibles sur une profondeur de 6 mètres.

## **ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL**

- 1 - L'emprise au sol des extensions, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation, ne peut excéder 50 m<sup>2</sup>.
- 2 - Dans les sous-secteurs NI et Nt, l'emprise au sol des constructions est limitée à 5 % de la surface totale de la zone.

## **ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 1 - Les extensions, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation, doivent respecter une hauteur totale maximale égale à celle de la construction faisant l'objet de l'extension.
- 2 - La hauteur totale des constructions à usage d'abri de jardin est limitée à 3 mètres.
- 3 - De plus, dans le sous-secteur Nt :

La hauteur totale des constructions autorisées liées au tourisme, au sport ou aux loisirs est limitée à 7 mètres.

- 4 - Dans le sous-secteur NI :

La hauteur totale des constructions autorisées est limitée à 4 mètres.

## **ARTICLE N.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent être intégrées au paysage environnant, en tenant compte des caractéristiques du contexte naturel et du contexte urbain et des spécificités architecturales des constructions avoisinantes, dans lesquels elles s'insèrent. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Le choix des matériaux doit être effectué au regard des composantes du site dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage.

Le choix des couleurs doit être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel. En outre, une harmonisation des couleurs à l'échelle de la construction doit être respectée.

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

son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et à la conservation des perspectives monumentales.

Quel que soit le type de clôture, cette dernière devra permettre le passage de la petite faune.

Il est recommandé de planter des essences locales.

#### Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- Dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde corps, débords de toiture, fer forgé, ...), ou de sujétions constructives (poutre, poteaux, ...) pourra être imposée.
- Les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture.
- Les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques, ...) qui ne doivent pas être recouverts d'enduit seront sauvegardés.
- Tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques que ceux existants.
- Les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés.

### **ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues. Si l'abattage ou la suppression de plantation est nécessaire, soit des plantations de remplacement seront réalisées, soit la régénération naturelle après coupe sera pratiquée.

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme "espace boisé classé" par une trame de point sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toute disposition



contraire, il entraîne, de plein droit, le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux livres II et III du Code Forestier.

Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire a été annexée au présent document. Il est également recommandé de planter des essences locales.

#### Prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié ou situé dans le périmètre protégé sont soumis à déclaration ;
- les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur des ensembles paysagers identifiés ;
- les éléments repérés doivent être préservés. Leur coupe ou abattage ne peut être autorisé que pour des raisons sanitaires. Ils devront être remplacés par des essences de qualité équivalente. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et respecter la composition existante ;
- aucune construction n'est autorisée sur l'emplacement des éléments paysagers repérés.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger.

#### **ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé par la loi ALUR.

#### **ARTICLE N.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

**ARTICLE N.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## **ANNEXES**

**Annexe 1 - Les éléments patrimoniaux et naturels à préserver au titre de l'article  
L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

## LES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX

### Les Vannages à préserver

**1 - Vannage de la Tannerie**  
Rue Saint Pierre



**2 - Vannage de la Chair aux Gens**  
Rue de la Chair aux Gens



**3 - Vannage du Marais**  
Le Marais  
Derrière l'ancienne papèterie  
Propriété privée



**4 - Vannage + roue**  
8 rue Saint Nicaise  
Parcelle n° C 1235 - Propriété privée

### L'ancienne papèterie du Marais à préserver

**5 - L'ancienne papèterie du Marais :**  
Bâtiment « Le Moulin » : la façade de la cour  
intérieure  
Parcelle n° D 2255 - Propriété privée



**6 - L'ancienne papèterie du Marais :**  
Horloge  
Parcelle n° D 2255 - Propriété privée

**7 - L'ancienne papèterie du Marais :**  
Chapelle  
Parcelle n° D 2154 - Propriété privée



### Le Pressoir



**8 - Le Pressoir**  
Rue du Bouloi  
Parcelle n° D 1080

### Les Lavoirs à préserver

**9** - Lavoir situé en bordure du Morin  
1 avenue de la Gare  
Parcelle n° D 1427 - Propriété privée



**10** - Lavoir situé en bordure du Morin  
2 avenue de la Gare  
Parcelle n° 1416 - Propriété privée



**11** - Lavoirs situés en bordure du Morin  
Propriétés privées :  
6 avenue de la Gare ; parcelle n° D 1415  
8 avenue de la Gare ; parcelle n° D 2214  
4 rue du Faubourg ; parcelle n° D 2226  
Propriété communale : parcelle n° D 1412



**12** - Lavoir situé en bordure du Morin  
8 rue du Faubourg  
Parcelle n° D 2223 - Propriété privée



**13** - Lavoir situé en bordure du Morin  
La Tannerie  
Parcelle n° D 1897



**14** - Lavoir situé en bordure du Morin  
rue Saint Nicaise



**15** - Lavoir situé en bordure du Morin  
Ruelle du Lavoir  
Parcelle n° D 1205 - Propriété privée



**16** - Lavoir du Jariel  
Parcelle n° A 352



**17** - Lavoir du Jariel  
Parcelle n° A 352





**18 - Lavoir de Pinebart**  
Parcelle n° A 216



**19 - Lavoir de Laval-en-Haut**  
Parcelle n° F 222



**20 - Captage de la source**  
Lavoir de Laval-en-Haut

**21 - Lavoir de Champcormolin**  
Parcelle n° A 49



**22 - Lavoir de Champgoulin**  
Parcelle n° E 218

**23 - Lavoir de Montigny**  
Parcelle n° D.P./588



**24 - Lavoir du Prest**  
Parcelle n° D 124 - Propriété privée



**25 - Lavoir du Montcel**  
Parcelle n° E 1019

### Les monte-farine à préserver



**26** - Monte-farine de la boulangerie  
7 place de l'Eglise  
Parcelle n° D 1270 - Propriété privée

**27** - Monte-farine de l'ancienne coopérative  
20 rue Saint Nicaise  
Parcelle n° D 2137 - Propriété privée



## Les Puits à préserver



**28 - Puits communal**  
Au niveau du 18 rue de la Porte d'En Haut



**29 - Puits communal**  
Rue de la Poterne



**30 - Puits communal**  
Place du Bouloi

**31 - Puits communal**  
Place de la Chair aux Gens  
Date de 1861







**32** - Puits communal  
Vieille Rue – Champgoulin



**33** - Puits communal  
Le Jariel



**34** - Puits communal  
Pinebart

**35** - Puits communal  
Voigny



**36** - Puits privé  
Rue de la Planchotte - Montigny  
Parcelle n° C 623

## Les Ponts et tunnels à préserver

**37 - Pont Eiffel**  
Champgoulin



**38 - Pont rose**  
La Chair aux Gens / Les Orgeveaux

**39 - Pont Eiffel**  
Ancienne papèterie du Marais  
Parcelle n° D 2255 - Propriété privée



**40 - Tunnel rue du Faubourg**

### Les fermes à préserver



**41** - Ferme de Breuil : la tour du pigeonier incluant la porte d'entrée  
Parcelle n° B 990 - propriété privée

### Les toitures à la Mansart à préserver



**42** - Toiture à la Mansart  
2 place du Bouloi  
Parcelle n° D1069 - propriété privée



**43** - Toiture à la Mansart  
43 rue de la Poterne  
Parcelle n° D 1393 - propriété privée

## LES ÉLÉMENTS NATURELS

### Les arbres



**1 - Poirier du cimetière**  
Avenue Gilbert Chevance  
Parcelle n° D 1166



**2 - Platanes**  
Devant l'école du Champlat  
46 rue de la Poterne



**3 - Pins parasol**  
Château de Chauffour  
Parcelle n° E 1251, propriété privée

**4 - Maronnier**  
Rue du Bouloi (intersection)







**5 - Tilleuls du Monument aux Morts**  
Avenue de la Gare



**6 - Tilleul au centre de la Cour**  
Ancienne papeterie du Marais  
Propriété privée  
Parcelle n° D 2255



**7 - Ginkgobiloba « Arbre de la Paix »**  
Rue du Bouloi  
Parcelle n° D 1077

**Annexe 2 - Liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire**

<b>Liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire</b>			
<b>Espèce</b>	<b>Nom Vernaculaire</b>	<b>Famille</b>	<b>Origine</b>
Acacia dealbata Willd.	Mimosa argenté	Fabaceae	Australie
Acacia saligna (Labill.) Wendl. Fil.	Mimosa à feuilles de saule	Fabaceae	Australie
Acer negundo L.	Erable Negundo	Aceracea	N. Am.
Ailanthus altissima (Miller) Swingle	Faux vernis du Japon	Simaroubaceae	Chine
Ambrosia artemisiifolia L.	Ambroise élevée	Asteraceae	N. Am.
Aristolochia sempervirens L.	Aristolochie élevée	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
Artemisia verlotiorum Lamotte	Armoise de Chine	Asteraceae	E. Asie
Aster novi-belgii gr.	Aster	Asteraceae	N. Am.
Aster squamatus (Sprengel) Hieron.	Aster écailléux	Asteraceae	S. et C. Am.
Azolla filiculoides Lam.	Azolla fausse fougère	Azollaceae	Am. trop. + temp.
Baccharis halimifolia L.	Séneçon en arbre	Asteraceae	N. Am.
Berteroa incana (L.) DC.	Alysson blanc	Brassicaceae	Eurosib.
Bidens connata Willd.	Bident à feuille connées	Asteraceae	N. Am.
Bidens frondosa L.	Bident feuillé	Asteraceae	N. Am.
Bothriochloa barbinodis (Lag.) Herter	Bardon Andropogon		
Bromus catharticus Vahl	Brome faux Uniola	Poaceae	S. Am.
Buddleja davidii Franchet	Arbre à papillon	Buddlejaceae	Chine
Carpobrotus acinaciformis (L.) L. Bolus	Ficoïde à feuille en sabre	Aizoaceae	S. Af.
Carpobrotus edulis (L.) R. Br.	Ficoïde doux	Aizoaceae	S. Af.
Cenchrus incertus M.A. Curtis	Cenchrus	Poaceae	Am. trop, subtrop.
Chenopodium ambrosioides L.	Chénopode fausse Ambroisie	Chenopodiaceae	Am. trop.

<b>Espèce</b>	<b>Nom Vernaculaire</b>	<b>Famille</b>	<b>Origine</b>
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Erigéron crépu	Asteraceae	Am. trop.
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronq.	Conyze du Canada	Asteraceae	N. Am.
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz) E. Walker	Vergerette de Barcelone	Asteraceae	A. trop.
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes&Schultes fil.) Ascherson& Graebner	Herbe de la pampa	Doaceae	S. Am.
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Cotule pied de corbeau	Asteraceae	S. Af.
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	Orpin de Helms		
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Souche vigoureux	Cyperaceae	Am. trop.
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Cytise blanc	Fabaceae	W. Méd.
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Genêt strié	Fabaceae	Médit.
<i>Egeria densa</i> Planchon	Elodée dense	Hydrocharitaceae	S. Am.
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Elodée du Canada	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Elodée à feuilles étroites	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Epilobe cilé	Onagraceae	N. Am.
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Topinambour	Asteraceae	N. Am.
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Hélianthe vivace	Asteraceae	N. Am.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Berce du Caucase	Apiaceae	Caucase
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	Hydrocotyle fausse renoncule		
<i>Impatiens balfouri</i> Hooker fil.	Impatience des jardins	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens capensis</i> Meerb	Balsamine du Cap	Balsaminaceae	N. Am.
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsamine de l'Himalaya	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsamine à petites fleurs	Balsaminaceae	E. Sibér.
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Lagarosiphon majeur	Hydrocharitaceae	S. Af.

Espèce	Nom Vernaculaire	Famille	Origine
Lemna minuta H.B.K.	Lentille d'eau minuscule	Lemnaceae	Am. trop.
Lemna turionifera Landolt	Lentille à turion	Lemnaceae	N. Am.
Lindernia dubia (L.) Pennell	Lindernie fausse gratiole	Scrophulariaceae	N.E. Am.
Ludwigia grandiflora (Michaux) Greuter et Burdet	Jussie, Ludwigie à grandes fleurs	Onagraceae	N. et S. Am.
Ludwigia peploides (Kunth) P.H. Raven	Jussie	Onagraceae	N. et S. Am.
Myriophyllum aquaticum (Velloso) Verdcourt	Myriophylle du Brésil	Haloragaceae	S. Am.
Oenothera biennis gr.	Onagre bisannuelle	Onagraceae	N. Am.
Oxalis pes-caprae	Oxalis pied de chèvre	Oxalidaceae	S. Af.
Paspalum dilatatum Poiret	Paspale dilatée	Poaceae	S. Am.
Paspalum distichum L.	Paspale à deux épis	Poaceae	Am. trop.
Pittosporum tobira (Thunb.) Aiton fil.	Arbre des Hottentots	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
Prunus laurocerasus L.	Laurier cerise	Rosaceae	Balk.-pers.
Reynoutria japonica Houtt.	Renouée du Japon	Polygonaceae	Japon
Reynoutria sachalinensis (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Renouée de Sakhaline	Polygonaceae	E. Asie
Reynoutria x bohemica J. Holub	Renouée de Bohême	Polygonaceae	Orig. hybride
Rhododendron ponticum L.	Rhododendron des parcs	Ericaceae	Balkans/Pén. ibér.
Robinia pseudo-acacia L.	Robinier faux acacia	Fabaceae	N. Am.
Rumex cristatus DC.	Patience à crêtes, Rumex à Crêtes	Polygonaceae	Grèce / Sicile
Rumex cuneifolius Campd.	Oseilles à feuilles en coin, Rumex	Polygonaceae	S. Am.
Senecio inaequidens DC.	Séneçon sud africain	Asteraceae	S. Af.
Solidago canadensis L.	Tête d'or	Asteraceae	N. Am.
Solidago gigantea Aiton	Tête d'or	Asteraceae	N. Am.
Spartina anglica C.E. Hubbard		Doaceae	S. Angleterre

<b>Espèce</b>	<b>Nom Vernaculaire</b>	<b>Famille</b>	<b>Origine</b>
Sporobolus indicus (L.) R. Br.	Sporobole fertile	Poaceae	Am. trop, subtrop.
Symphytum asperum gr.	Consoude hérissée	Boraginaceae	Caucase-pers.
Xanthium strumarium gr.	Lampourde glouteron	Asteraceae	Am / Médit
<i>Source : Parisot C., 2009. Guide de gestion différenciée à usage des collectivités. Natureparif –ANVL. 159 pages Document actualisé avec les données du CBNBP : <a href="http://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/ressources.jsp">http://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/ressources.jsp</a></i>			

### **Annexe 3 - Liste d'espèces végétales préconisées**

Le tableau ci-dessous présente la liste des espèces végétales préconisées pour la végétation, selon l'usage et la nature du sol.

Usage	Nature du sol	Nutritivité du sol	Espèce	Phytinomie	Remarque
Boisement ou haie de haut jet	acide	mésophile	<u>Sorbus acuparia</u> <i>Sorbier des oiseleurs</i>	arbre	très intéressant pour les oiseaux
	calcaire	mésohyrophile	<u>Ulmus laevis</u> Orme lisse	arbre	à ne planter que dans des zones où il est naturellement présent
		mésophile à mésohyrophile	<u>Ulmus glabra</u> <i>Orme des montagnes</i>	arbre	
		xérophile	<u>Prunus mahaleb</u> Bois ou Cerisier de Sainte Lucie	arbuste	fruitier naturel
	calcaire à neutre	mésohyrophile	<u>Pyrus pyraaster</u> Poirier sauvage	arbre	fruitier naturel
		mésophile	<u>Prunus avium</u> Merisier	arbre	fruitier naturel, sol profond à bonne rétention d'eau
			<u>Tilia cordata</u> Tilleul à petites feuilles	arbre	
		mésophile à mésohyrophile	<u>Juglans regia</u> Noyer	arbre	fruitier
		xérophile	<u>Sorbus aria</u> <i>Alisier blanc</i>	arbre	feuillu précieux
		xérophile à mésophile	<u>Sorbus torminalis</u> <i>Alisier torminal</i>	arbre	feuillu précieux
	large amplitude	large amplitude	<u>Betula pendula</u> <i>Bouleau verruqueux</i>	arbre	
		mésophile	<u>Malus sylvestris</u> <i>Pommier sauvage</i>	arbuste	fruitier naturel
		mésophile à mésohyrophile	<u>Quercus robur</u> <i>Chêne pédonculé</i>	arbre	haut jet
		mésohyrophile	<u>Alnus glutinosa</u> <i>Aulne glutineux</i>	arbre	haut jet, bord de cours d'eau
		mésoxérophile à mésophile	<u>Quercus petraea</u> <i>Chêne sessile ou rouvre</i>	arbre haut jet	
Essences de haut jet et de haie basse	calcaire	large amplitude	<u>Ulmus minor</u> <i>Orme champêtre ou Ormeau</i>	arbre	taille possible en haie
	calcaire à neutre	large amplitude	<u>Carpinus betulus</u> Charme	arbre	se mène très bien en haie basse
		mésohyrophile	<u>Salix alba</u> <i>Saule blanc</i>	arbre	taillable notamment en têtard
		mésophile à	<u>Fraxinus excelsior</u>	arbre	peut être taillé en



Haie basse		mésohygrophile	<u>Frêne élevé</u>		têtard
		mésoxérophile à mésophile	<u>Acer campestre</u> <u>Erable champêtre</u>	arbre	se mène très bien en haie
	acide	mésophile	<u>Cytisus scoparius</u> <i>Genêt à balais</i>	arbuste	calcifuge
		mésoxérophile à mésophile	<u>Mespilus germanica</u> <i>Néflier</i>	arbuste bas	fruitier naturel
	calcaire	large amplitude	<u>Cornus mas</u> <i>Cornouiller mâle</i>	arbuste	
			<u>Ligustrum vulgare</u> <i>Troène commun</i>	arbuste bas	
			<u>Taxus baccata</u> <i>If</i>	arbuste	persistant, à privilégier à proximité de village
			<u>Viburnum lantana</u> <i>Viorne lantane</i>	arbuste bas	
		mésohygrophile	<u>Viburnum opulus</u> <i>Viorne obier</i>	arbuste bas	
		mésophile	<u>Lonicera xylosteum</u> <i>Camerisier, chèvrefeuille des haies</i>	arbuste bas	
	calcaire à neutre	large amplitude	<u>Cornus sanguinea</u> <i>Cornouiller sanguin</i>	arbuste bas	peut être envahissant
		mésohygrophile	<u>Salix viminalis</u> <i>Osier des vanniers</i>	arbuste bas	sur alluvion
		mésophile à mésohygrophile	<u>Prunus spinosa</u> <i>Prunellier ou épine noire</i>	arbuste bas	fruitier naturel pouvant venir spontanément
			<u>Sambucus nigra</u> <i>Sureau noir</i>	arbuste bas	apprécie les nitrates
		mésoxérophile à mésophile	<u>Rhamnus cathartica</u> <i>Nerprun prugatif</i>	arbuste bas	baie
			<u>Rosa canina</u> <i>Églantier ou rosier des chiens</i>	arbuste bas	baie
		xérophile	<u>Buxus sempervirens</u> <i>Buis</i>	arbuste bas	persistant, à privilégier à proximité de village
	large amplitude	hygrophile	<u>Salix cinerea</u> <i>Saule cendré</i>	arbuste bas	
		large amplitude	<u>Crataegus monogyna</u> <i>Aubépine à un style</i>	arbuste	espèce pouvant être soumise au feu bactérien
			<u>Frangula alnus</u> <i>Bourdaine</i>	arbuste	comportement variable
			<u>Ilex aquifolium</u> <i>Houx</i>	arbuste bas	persistant de demi-ombre

			<u>Juniperus communis</u> <i>Genévrier commun</i>	arbuste	persistant
		mésophile	<u>Corylus avellana</u> <i>Noisetier ou Coudrier</i>	arbuste	
		mésophile à mésohygrophile	<u>Salix caprea</u> <i>Saule marsault</i>	arbre	apprécie les nitrates
	neutre à légèrement acide	mésohygrophile	<u>Salix fragilis</u> <i>Saule fragile</i>	arbuste bas	régulièrement inondé

Pour vous aider à planter la bonne espèce au bon endroit, au cas où, voici un glossaire:

Les organismes xérophiles vivent dans des milieux très pauvres en eau.

Les organismes mésohygrophiles vivent dans des milieux assez humides.

Les organismes mésophiles vivent dans des conditions de vie modérées (température et humidité).

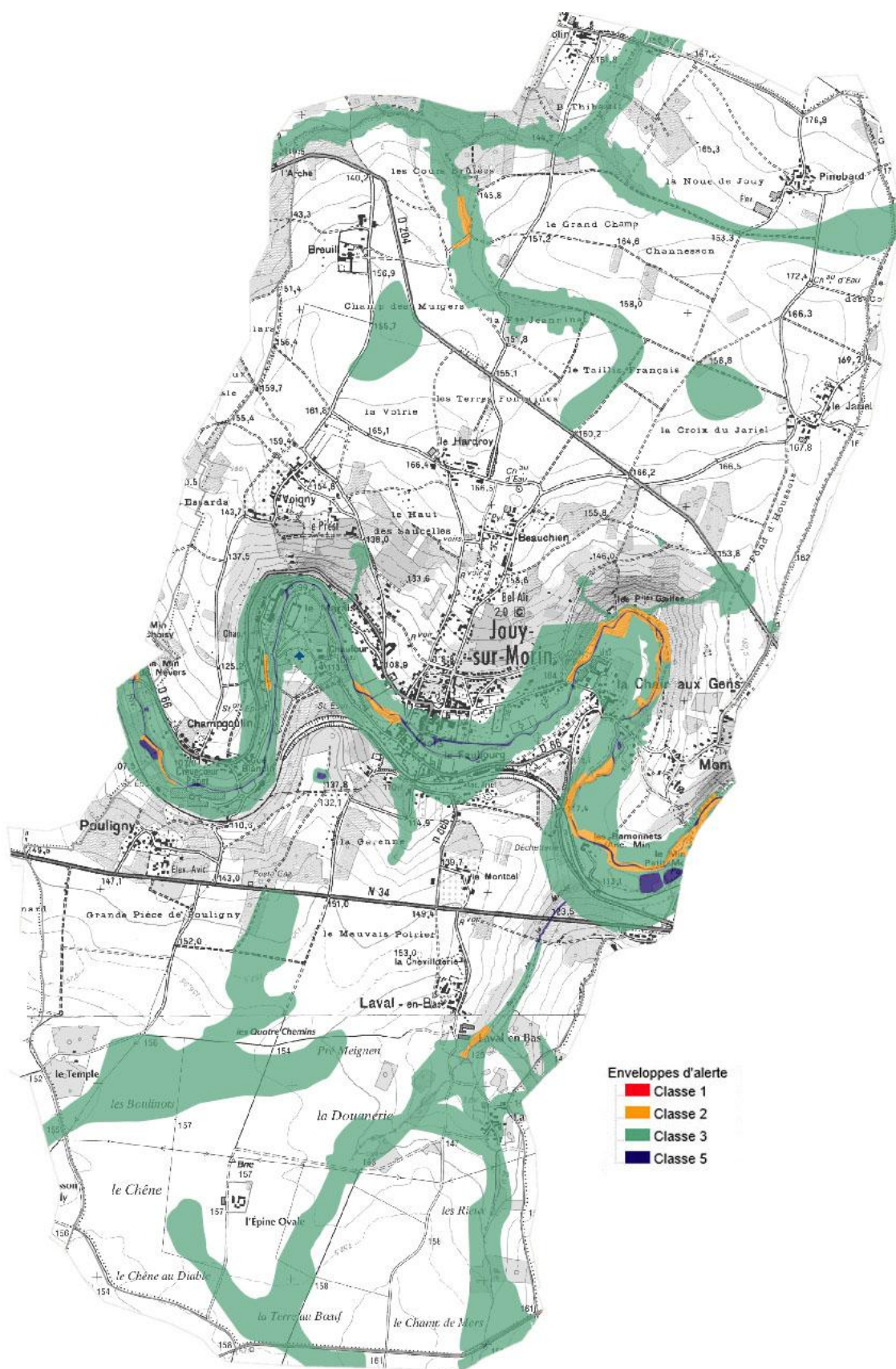
Les organismes acidiphiles aiment les sols acides.

Les organismes calcifuges fuient les sols calcaires.

Source : Porter-à-connaissance de Seine-et-Marne environnement

#### **Annexe 4 - Cartographies des zones humides**

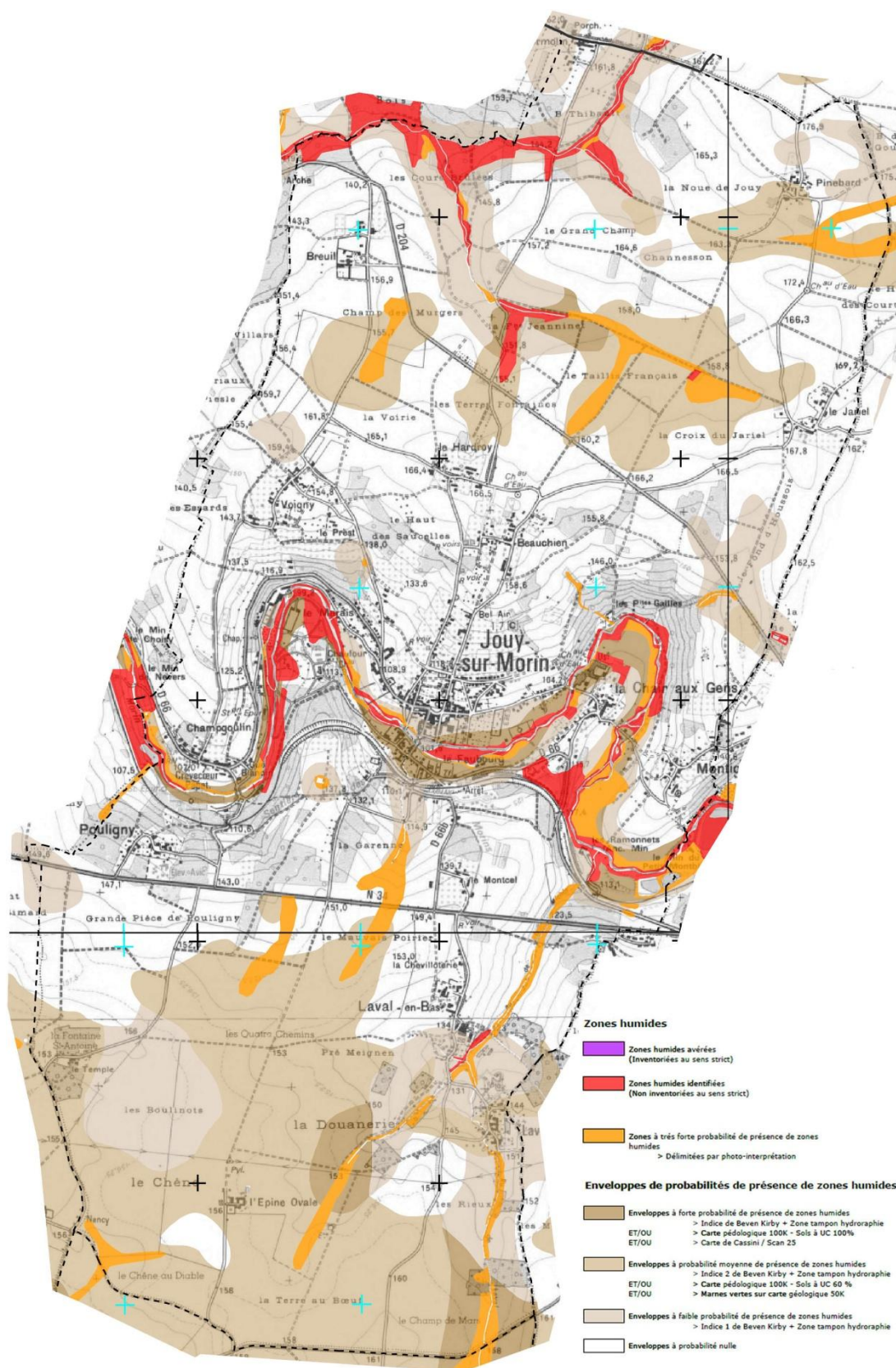
### Identification des enveloppes d'alerte potentiellement humides sur Jouy-sur-Morin



Source : [http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/18/Zones\\_humides.map#](http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/18/Zones_humides.map#)

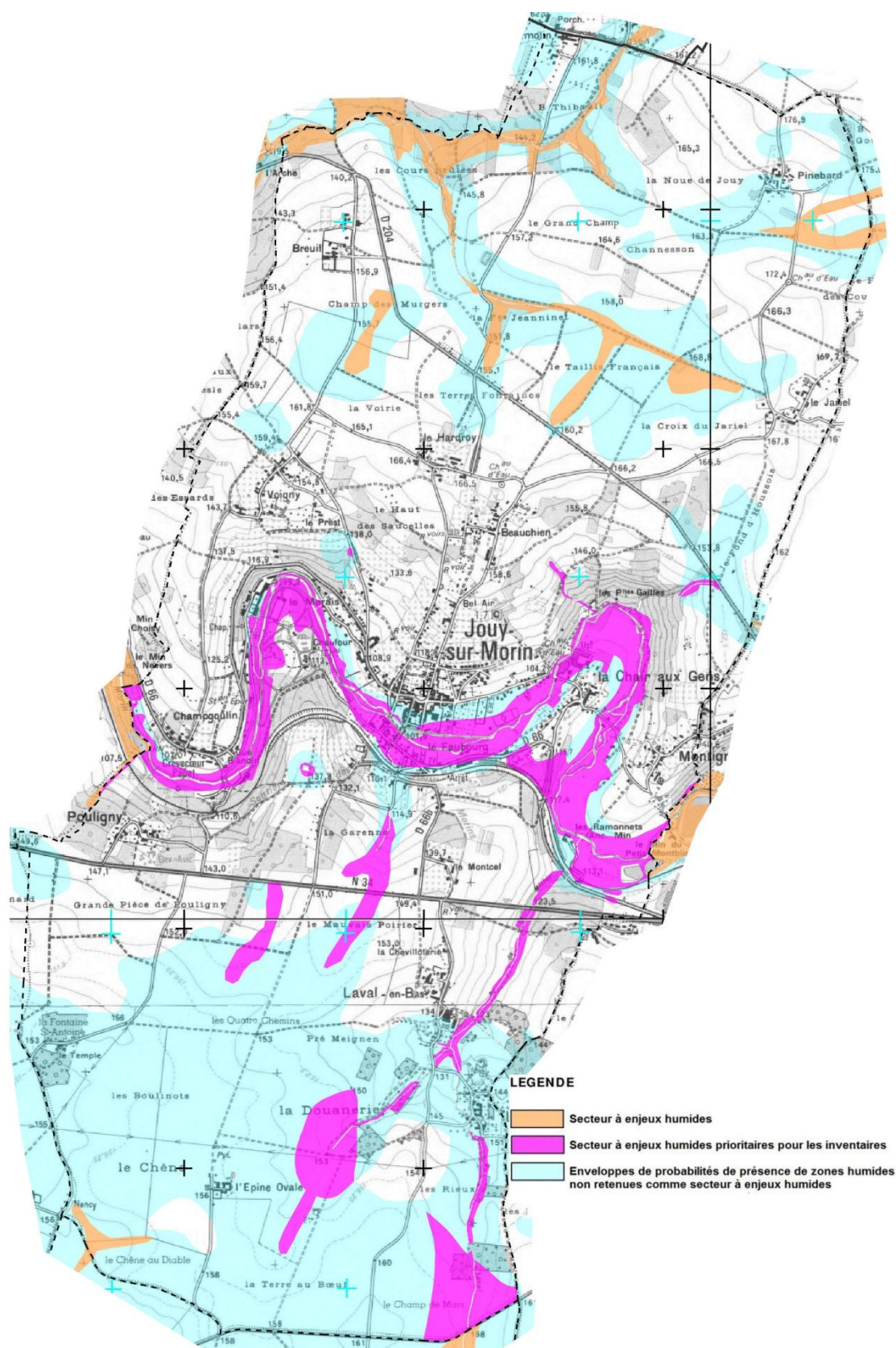


## Atlas de prélocalisation des zones humides



Source : Atlas cartographie, SAGE des 2 Morin approuvé le 21 octobre 2016

## Atlas des secteurs à enjeux humides



Source : Atlas cartographie, SAGE des 2 Morin approuvé le 21 octobre 2016