



Département de SEINE ET MARNE

COMMUNE DU CHÂTELET-EN-BRIE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°5 : REGLEMENT



Révision du PLU
Document arrêté le : 25 septembre 2025

Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

*Ing*ESPACES



Urbanisme Environnement Déplacements

Siège social: 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne

Tel: 01.64.61.86.24 - Email: contact@ingespaces.com

SOMMAIRE

I.	REGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	3
II.	AUTRES REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	16
	<i>CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....</i>	<i>17</i>
	<i>CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....</i>	<i>30</i>
	<i>CHAPITRE 3 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....</i>	<i>43</i>
	<i>CHAPITRE 4 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD</i>	<i>56</i>
	<i>CHAPITRE 5 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI.....</i>	<i>67</i>
	<i>CHAPITRE 6 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....</i>	<i>73</i>
III.	REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	85
	<i>CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....</i>	<i>86</i>
IV.	REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER.....	99
	<i>CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</i>	<i>100</i>
	<i>CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....</i>	<i>111</i>
	<i>ANNEXES</i>	<i>121</i>

TITRE 1

I. REGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune du Châtelet-en-Brie.

ARTICLE 2 – PORTEE DES ILLUSTRATIONS FIGURANT AUX TITRES 2, 3 ET 4

Les illustrations du présent règlement ont un caractère pédagogique et par conséquent ne sont pas opposables aux tiers.

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

ARTICLE 4 – CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Outre la délimitation des zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N), les documents graphiques comportent notamment :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- des espaces boisés classés existants (régis par les articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- des éléments paysagers et patrimoniaux identifiés conformément aux articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme,
- des bâtiments autorisés à changer de destination,
- des secteurs soumis au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 5 - LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans un délai de 10 ans après la survenance de la destruction ou de la démolition s'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 6 - LES LOTISSEMENTS ET LES PERMIS VALANT DIVISION FONCIERE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS RELATIVES A L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur visant une amélioration de la performance énergétique des bâtiments peuvent être réalisés en surplomb d'un fond voisin, conformément à l'article L. 113-5-1-I. du code de la construction et de l'habitation : « Le propriétaire d'un bâtiment existant qui procède à son isolation thermique par l'extérieur bénéficie d'un droit de surplomb du fonds voisin de trente-cinq centimètres au plus lorsqu'aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent ou que cette autre solution présente un coût ou une complexité excessifs. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure. »

Dans tous les cas, le dispositif d'isolation ne pourra excéder une épaisseur de 15 centimètres. Afin de favoriser la migration de la vapeur d'eau entre intérieur et extérieur du bâti ancien et d'éviter les problèmes d'humidité, il est fortement recommandé de ne pas procéder à une isolation par l'extérieur des constructions en brique, en moellons enduits de plâtre ou de chaux ou en pierres apparentes.

ARTICLE 8 – EDIFICATION DES CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12-d du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 9 – LES TRAVAUX DE RAVALEMENT

Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 421-17-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 10 – PERMIS DE DEMOLIR

Dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable ainsi que dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions énoncées par les articles L. 421-3 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 11 – MODALITÉS D'APPLICATION DU REGLEMENT

Les travaux, changement de destination, extension ou aménagement qui sont sans effet sur une règle, sont autorisés sous réserve, après aménagement, de ne pas aggraver l'écart à la règle.

Pour l'application des distances par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'implantation se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements mineurs non accessibles et sans liaison avec le sol. De plus, les parties enterrées ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.

Pour les calculs par tranche, on considère que toute tranche entamée compte pour une tranche entière.

ARTICLE 12 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Ces destinations et sous-destinations des constructions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

Destinations	Sous-destinations	Définition
Habitation	• Logement • Hébergement	Le logement recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs ainsi que les chambres d'hôtes au sens du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes et les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du code général des impôts. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme. L'hébergement recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, EHPAD, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Destinations	Sous-destinations	Définition
Commerce et activité de service	• Artisanat et commerce de détail • Restauration • Commerce de gros • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hôtels • Autres hébergements touristiques • Cinéma	L'artisanat et commerce de détail recouvrent les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directs à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. L'artisanat et commerce de détail recouvrent ainsi tous les commerces de détail (épiceries, supermarchés...) et incluent l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries...) ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure...). La restauration recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale (ne comprend pas la restauration collective). Le commerce de gros recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (vente entre professionnels). Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle recouvrent les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle (professionnels ou particuliers) pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Par exemple : professions libérales, assurances, banques, agences immobilières, location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les hôtels recouvrent les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services. Les autres hébergements touristiques recouvrent les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. Le cinéma recouvre toute construction répondant à la définition d'établissements de spectacles cinématographiques mentionnée au code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale. Le cinéma s'applique ainsi à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Destinations	Sous-destinations	Définition
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	• Industrie • Entrepôt • Bureau • Centre de congrès et d'exposition • Cuisine dédiée à la vente en ligne	L'industrie recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. L'entrepôt recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. La sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données. Le bureau recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. La sous-destination recouvre ainsi les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale. Les centres de congrès et d'exposition recouvrent les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant, les parcs d'attraction. La cuisine dédiée à la vente en ligne recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.
Exploitation agricole et forestière	• Exploitation agricole • Exploitation forestière	L'exploitation agricole recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme. L'exploitation forestière recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Destinations	Sous-destinations	Définition
Equipements d'intérêt collectif et services publics	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés • Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Equipements sportifs • Lieux de culte • Autres équipements recevant du public	Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés recouvrent les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés recouvrent les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains (stations d'épuration...), les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale recouvrent les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Les salles d'art et de spectacles recouvrent les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Les lieux de culte recouvrent les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux. Les équipements sportifs recouvrent les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public. Les autres équipements recevant du public recouvrent les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les maisons de quartier, les aires d'accueil des gens du voyage.

CHAPITRE 2 - RISQUES ET NUISANCES

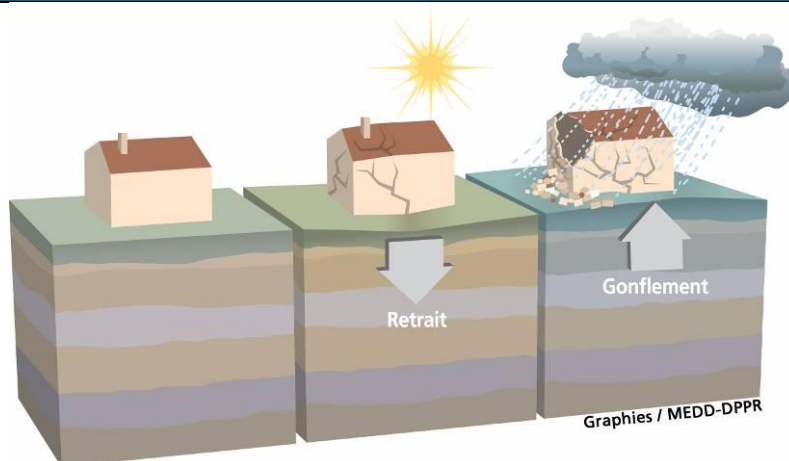
ARTICLE 1 - RISQUE NATUREL – ALEA DE REMONTEES DE NAPPES

Le territoire est soumis au risque d'inondation par remontées de nappe puisqu'il compte des secteurs où la nappe est sub-affleurante. Le constructeur doit prendre toutes les précautions nécessaires pour assurer la sécurité des biens et des personnes vis-à-vis de ce risque.

ARTICLE 2 - RISQUE NATUREL – FEU DE FORET

L'intégralité de la commune est concernée par ce risque. Ainsi, le territoire est soumis à l'obligation légale de débroussailler dans une zone de 50 m autour des habitations. Aucune servitude d'utilité publique n'a été instaurée sur le territoire.

ARTICLE 3 - RISQUE NATUREL – RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS



Source : <http://www.nord.gouv.fr>

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait- gonflement des sols argileux. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe du présent PLU, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe 9 du présent PLU « Construire en terrain argileux ».

Dans les zones d'aléa moyen ou fort, définies par l'arrêté du 22 juillet 2020 (JO des 9 et 15 août 2020), le code de la construction prévoit que pour les actes de vente ou pour les contrats de construction conclus après le 1er janvier 2020 :

- En cas de vente d'un terrain non-bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur pour informer l'acquéreur de l'existence du risque de retrait-gonflement des argiles. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit ses mutations successives.
- Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet une étude géotechnique aux constructeurs de l'ouvrage.

Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Le contenu des études géotechniques à réaliser (étude préalable et/ou étude de conception) est défini par un autre arrêté du 22 juillet 2020.

Pour ces travaux, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

- Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;
- Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire (arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols).
- Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.

ARTICLE 4 - RISQUE TECHNOLOGIQUES – TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

La commune du Châtelet-en-Brie est concernée par une canalisation transportant du Gaz naturel, traversant la commune sur l'axe Ouest-Est, et Nord-Sud à l'Est de la commune. Les canalisations font l'objet d'une servitude d'utilité publique dont l'ensemble des caractéristiques et de la réglementation qui s'y attache sont présentées en annexe 8 du dossier du Plan Local d'Urbanisme.

Pour toute demande d'autorisation d'urbanisme dans les zones concernées par ce risque, le gestionnaire doit être consulté.

ARTICLE 5 – NUISANCES SONORES AUX ABORDS DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

En application des arrêtés préfectoraux 99/DAI/1CV/102 du 19/05/1999 et 2022/DDT/SEPR/89 du 08/07/2022, toutes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique dans une bande, matérialisée sur les documents graphiques :

- en bordure de la RN 105 (RD 605) : une bande variant de 30 à 100 mètres,
- en bordure de l'autoroute A5 : une bande de 250 mètres,
- en bordure de la ligne du TGV : une bande de 300 mètres, mesurées du bord extérieur de la chaussée ou de la voie. Les constructions y sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes).

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS POUR LA PROTECTION DU CADRE BATI, NATUREL ET PAYSAGER

ARTICLE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIERE DE QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE POUR LES CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL PROTEGEES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

a) Site patrimonial remarquable

Le territoire du Châtelet-en-Brie est couvert par un site patrimonial remarquable. Il constitue une Servitude d'Utilité Publique. L'ensemble des documents sont annexés au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme.

b) Eléments bâtis et alignements remarquables

Les éléments bâtis et alignements remarquables repérés sur les documents graphiques sont protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont à ce titre soumis au respect des prescriptions suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- la démolition totale d'un bâtiment repéré est interdite, sauf cas exceptionnel lié à des impératifs de sécurité ou d'intérêt général ;
- en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments, repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les interventions (réfections, réhabilitations, extensions, reconstructions après sinistre ou modifications) sur l'aspect extérieur des constructions d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ne sont autorisées que si elles ont pour effet de conserver au minimum le caractère existant de la construction ou de retrouver le style originel de la construction. Les extensions ne doivent pas remettre en cause l'intérêt architectural du bâtiment.

La démolition complète des bâtiments remarquables en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

Toiture et couverture

En cas de nécessité de réfection, les toitures sont refaites à l'identique (pentes et importance du débord).

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.

Les matériaux de couverture utilisés sont identiques à l'existant.

Les dispositions précédentes ne s'imposent pas aux vérandas.

Les lucarnes existantes doivent être conservées.

Les lucarnes créées reprennent les dimensions des lucarnes existantes. Elles sont placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau.

Façade – Ouvertures

Les modifications d'ouverture (portes, fenêtres, lucarnes...), les extensions, les apports d'éléments nouveaux (escalier, auvent...) doivent s'harmoniser avec la façade d'origine.

En cas de création de baie, elle doit respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe, se superposer à une ouverture existante ou être placée sur l'axe d'un trumeau.

Les volets roulants et les volets en plastique sont proscrits.

Façade – Parements extérieurs

Les modénatures existantes (corniche, bandeau, encadrement d'ouvertures...) sont restaurées à l'identique.

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition).

c) Murs protégés identifiés sur les documents graphiques du PLU

Les murs protégés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme) et identifiés sur le plan de zonage doivent être conservés dans leur ensemble et leur linéarité. Les parties dégradées de ces murs doivent être soit reconstruites à l'identique de l'existant, soit consolidées en supprimant les parties instables et en œuvrant pour la conservation définitive ou temporaire de la partie pouvant être conservée. Toutefois, le percement de ces murs est autorisé dans la limite d'un accès automobile et d'un accès piéton par unité foncière.

d) Vue remarquable identifiée sur les documents graphiques du PLU

Les projets de constructions ou installations ne devront pas être de nature à porter atteinte à la conservation des vues remarquables matérialisées sur les documents graphiques.

ARTICLE 2 : PROTECTION DU CADRE NATUREL

Les éléments constitutifs du cadre naturel repérés par une trame spécifique sur le plan de zonage se répartissent de la manière suivante :

- Les espaces boisés classés
- Les lisières des boisements de plus de 100 ha
- Les clairières
- Les espaces paysagers
- Les haies
- les cours d'eau, mares et plans d'eau

Les prescriptions qui se rapportent à ces différentes catégories d'espaces figurent ci-après.

Catégories	Prescriptions
Espaces Boisés Classés (EBC) Article L. 113-1 du CU	Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme : le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue aux articles L421-4 et R421-23g du code de l'urbanisme.

Catégories	Prescriptions
Lisières des espaces boisés de plus de 100 ha (SDRIF)	Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite en dehors des sites urbains constitués. Peuvent être autorisés, les bâtiments à usage agricole, les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères à condition que ces destinations soient autorisées dans la zone.
Clairières	Les clairières situées aux abords immédiat des boisements doivent être préservées. Peuvent y être autorisés, les bâtiments à usage agricole, les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères à condition que ces destinations soient autorisées dans la zone.
Haies, alignements d'arbres et vergers Articles L151-23 du CU et L350-3 du code de l'environnement	Les allées d'arbres et alignements d'arbres qui bordent les voies ouvertes à la circulation publique sont soumis au respect de l'article L350-3 du code de l'environnement. A ce titre, les travaux et modifications de ces éléments sont subordonnées au dépôt d'une déclaration préalable auprès du représentant de l'Etat dans le département. Les autres plantations repérées sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Les arbres / arbustes peuvent être remplacés au cas par cas si leur état phyto sanitaire ou la sécurité des biens et des personnes le nécessite. En cas de nécessité de suppression d'un de ces éléments, il doit être recherché la possibilité de restaurer ou de créer une surface ou un linéaire équivalent. Tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.
Cours d'eau, mares et plans d'eau Article L. 151-23 du CU	Les cours d'eau, mares et plans d'eau repérés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés. Dans ce cadre, tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme. Aucune construction ou extension de construction ne peut être édifiée à moins de 5 m du haut de la berge des cours d'eau, mares ou plans d'eau. Cette distance est portée à 20 m dans les zones agricoles et naturelles.

ARTICLE 3 - LES ZONES HUMIDES POTENTIELLES

Dans les zones humides potentielles identifiées aux documents graphiques du règlement (Pièce n°6c – Plan des informations), une étude de caractérisation est imposée pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes.

Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

TITRE 2

II. AUTRES REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU.

Chapitre 1 - Zone UA : Centre ancien

Chapitre 2 – Zone UB : Lotissements en extension du centre ancien et quartier de la Mussine

Secteur UBa : Secteur où la densité du bâti est relativement importante car composé principalement de "maisons de ville" édifiées sur de petits terrains

Secteur UBb : Secteur de plus faible densité, composé principalement de lotissement comprenant des pavillons.

Secteur UBc : Secteur de la Mussine, ancien Parc Résidentiel de Loisirs, ayant fait l'objet d'une résidentialisation.

Chapitre 3 – Zone UC : Extensions du centre ancien édifiées au coup-par-coup ou par lotissements

Chapitre 4 – Zone UD : Equipements collectifs et habitat collectif

Secteur UDa : Secteur dédié aux équipements d'intérêt collectif et de service public.

Secteur UDb : Secteur composé d'habitat collectif.

Chapitre 5 – Zone UI : Infrastructures de transports terrestres

Chapitre 6 – Zone UX : Activités économiques

Secteur UXa : Secteur intégré dans le bourg, plus sensible du fait du voisinage et comprenant de l'habitat

Secteur UXb : secteur situé en entrée Sud-Est du bourg, sur la RD 605

Secteur UXc : Secteur intégré dans le bourg, plus sensible du fait du voisinage

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

Destination	Sous-destination	X = Interdiction
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détails	
	Restauration	
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X

Sont également interdits :

- Les sous-sols.
- Les éoliennes individuelles, à l'exception de celles implantées au sol et ne dépassant pas la hauteur maximale autorisée des constructions à destination d'habitation.
- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.
- Les carrières et les installations nécessaires à ce type d'exploitation.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1 - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Sont autorisés sous condition :

Les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations thématiques pour « la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions » et la préservation de la « trame verte et bleue » définies dans le document des OAP.

Pour toutes opérations créant plus de 10 logements, les constructions d'habitation sont autorisées sous réserve de respecter une densité minimale de 20 logements/ha.

Les constructions à destination de commerce et d'activités de service ainsi que les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires permises à la section 1-1, sont autorisées sur la zone, à condition que :

- les nuisances prévisibles (bruits, rejets, odeurs, pollutions thermique ou lumineuse, vibrations) soient compatibles avec la vocation de la zone (à dominante d'habitat) ;
- les besoins en infrastructure (voiries, réseaux) soient compatibles avec la capacité des réseaux ou pris en charge par le bénéficiaire de l'autorisation dans le cadre législatif applicable ;
- qu'elles n'accueillent pas des installations classées soumises à autorisation.

Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation et utilisation du sol autorisées sur la zone ou pour assurer la rétention des eaux pluviales.

1-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans le périmètre de préservation de la diversité commerciale identifié sur les documents graphiques du règlement, le changement de destination des locaux d'artisanat et commerce de détail situés en rez-de-chaussée est interdit vers une destination d'habitat, en application de l'article L151-16 du CU.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

2 - Hauteur des constructions

La définition et les modalités de calcul de la hauteur sont précisées dans le lexique du présent règlement.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 m au faîtage et 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Toutefois, les constructions contiguës à un autre bâtiment peuvent atteindre la hauteur de faîtage du bâtiment auquel elles s'adossent.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 6 m au faîtage et 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

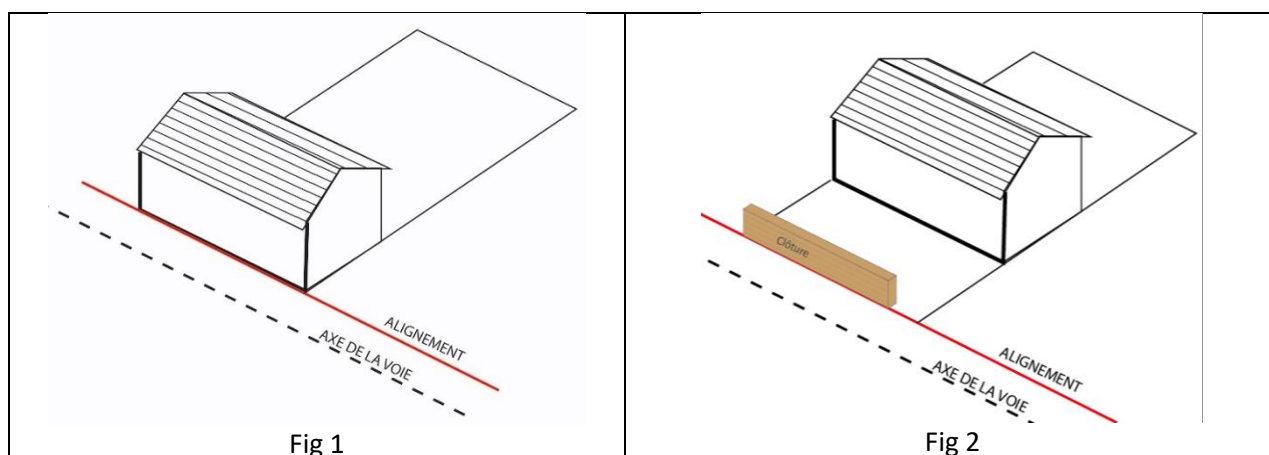
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent à la voie de desserte de la construction. Par rapport aux autres voies, la construction respectera les distances imposées par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer (fig.1).
- soit en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées lorsque des bâtiments voisins sont eux-mêmes implantés en retrait desdites voies à condition que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par la construction d'une clôture définie à la sous-section 2-2 dont l'aspect est en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants (fig.2).



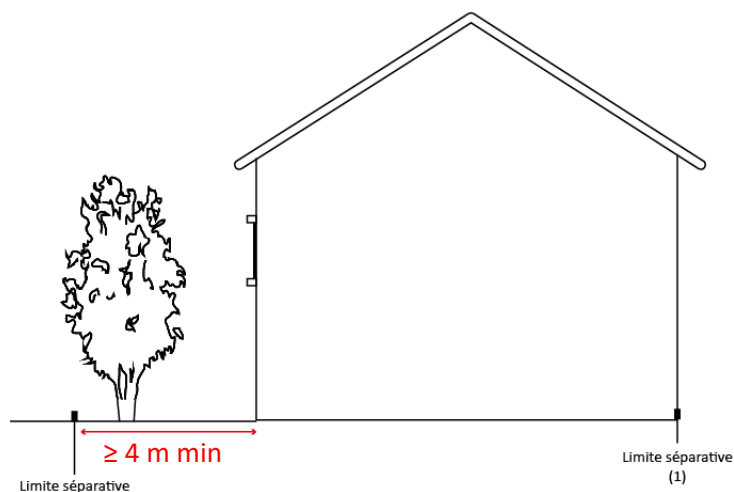
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- les annexes,
- les piscines qui doivent respecter un recul d'au moins 3 m de l'alignement des voies.

4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions doivent respecter un retrait de 4 m minimum.



Les façades implantées ou édifiées en limite séparative doivent rester aveugles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- Les annexes de moins de 12 m² d'emprise au sol.
- les piscines qui doivent respecter un recul d'au moins 3 m des limites séparatives.

5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre 2 constructions principales non contiguës doit être d'au moins 4 m.

Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Qualité urbaine, architecturale et paysagère

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.

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

Les imitations de matériaux telles que le faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdits, s'ils sont visibles de la voie publique.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

A – Les constructions principales

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières...),

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- en cas de réparation ou de réfection à l'identique d'un bâtiment existant,
- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.
- aux vérandas, serres et piscines,
- aux vitrines d'artisanat ou de commerce de détail.

a) Les constructions situées au sein du site patrimonial remarquable

Le territoire du Châtelet-en-Brie est couvert par un site patrimonial remarquable. Il constitue une Servitude d'Utilité Publique. L'ensemble des documents sont annexés au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme.

b) Les autres constructions principales

Toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures à pente ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

Les toitures des bâtiments principaux sont composées d'un ou plusieurs éléments, à deux pentes ou plus, comprises entre 35° et 45°, pouvant comprendre des petites parties en toiture-terrasse.

Des pentes plus importantes sont autorisées dans le cadre des toitures dites « à la Mansart ».

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont végétalisées, ou sur des volumes secondaires (garage, véranda, extension, annexe). Dans ce cas, leur surface n'excèdera pas 30 % de la surface de toiture totale de l'ensemble des constructions présentes sur l'unité foncière.

Les toitures des bâtiments principaux sont recouvertes de tuiles plates (65 à 80/m²), de verrières ou de matériaux d'aspect similaire, ces dernières devant couvrir une surface inférieure à 30 % pour chaque pan de toiture.

Les rives doivent être maçonnées (les tuiles de rives sont interdites). Les faîtages doivent être en solins maçonnés.

Lorsque l'éclairage des combles est assuré par des lucarnes, celles-ci ne peuvent excéder une tous les trois mètres et seront implantées, sauf contre-indication technique, dans le même axe vertical que les baies des étages inférieurs.

La façade de la lucarne doit être dans le même plan que le mur de la construction (les lucarnes en retrait en toiture sont interdites).

Lorsque les châssis de toit sont visibles depuis la voie publique :

- Le linéaire des châssis de toit ne doit pas dépasser un tiers du linéaire de l'égout du toit.
- Leurs dimensions ne doivent pas excéder 78 cm de largeur sur 98 cm de hauteur et doivent être proportionnées de manière à être plus hautes que larges.

Façades et menuiseries

Les linteaux apparents sont interdits.

Les menuiseries extérieures en bois doivent être peintes.

Les murs doivent être couverts d'un enduit d'aspect taloché ou gratté, traité ou non à pierre vue.

Les ouvertures en façade ou en pignon doivent être soulignées par un encadrement de 10 cm minimum, réalisé par au moins l'une des méthodes suivantes :

- différence de relief avec l'enduit de façade ;
- différence de nuance colorée ;
- différence de granulométrie de l'enduit.

Cette règle ne s'applique pas en cas de création d'ouverture supplémentaire, ou d'extension de l'existant, si la façade ne comporte pas d'encadrement d'ouverture.

Les constructions en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

B - Les constructions annexes

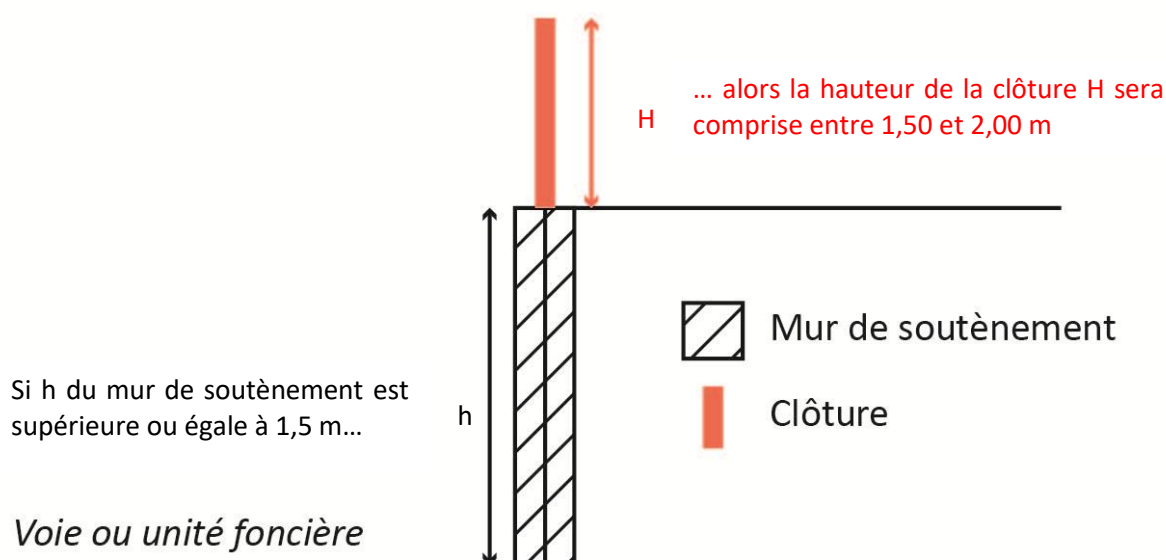
Les constructions annexes d'une emprise au sol de 12 m² ou plus doivent être construites en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale, ou en bois. Il n'est pas fixé de règle pour les toitures.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments annexes d'une emprise au sol de moins de 12 m², cependant, leur intégration dans l'environnement bâti et paysager doit être recherchée.

C - Clôtures

La hauteur totale de la clôture, portails compris, est comprise entre 1,50 et 2,00 m.

Toutefois, en présence d'un mur de soutènement surplombant la rue ou l'unité foncière voisine, la hauteur de la clôture doit être comprise entre 1,50 m et 2 m dans le cas où la hauteur du mur de soutènement est supérieure ou égale à 1,5 m.



Les portails et portillons doivent être en bois ou en métal peint. Un retrait de ces éléments par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé par le gestionnaire de voirie.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est prohibé.

Les éléments maçonnés doivent être enduits en totalité ou en jointoiement. Les deux côtés du mur doivent être traités.

En bordure de la voie de desserte, la clôture est constituée, au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés, d'un enduit ou enduit « à pierre vues » ;
- d'un soubassement maçonné, surmonté d'une grille, éventuellement agrémentée de volutes ne dépassant pas la grille.

Sur les limites séparatives, la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés, d'un enduit ou enduit « à pierre vues » ;
- d'un grillage, éventuellement posé sur un soubassement, doublé ou non d'une haie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs en maçonnerie traditionnelle existants, lesquels doivent être conservés et prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant.

2 - Qualité environnementale

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables (solaire, géothermique...).
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Les panneaux solaires doivent respecter les dispositions précisées en annexe du présent règlement.

3 - Dispositions diverses

Les citernes, les pompes à chaleur, les climatiseurs et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les cuves de récupération des eaux de toiture seront de préférence enterrées. Dans le cas contraire, ces ouvrages seront traités en harmonie avec la construction principale ou implantés de manière à n'être pas visibles depuis le domaine public.

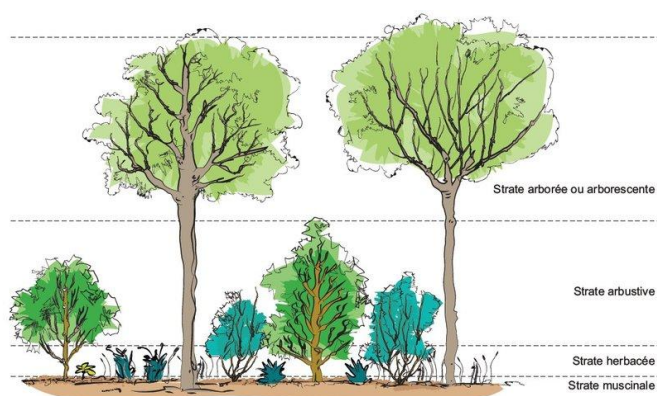
2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A minima, 20 % de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité et plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de cette surface.

Les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Les plantations doivent être composées d'essences variées et locales (cf. annexes du règlement).

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, allergisantes et non locales est interdite (cf. annexes du règlement). Sont notamment interdits les thuyas, cyprès et autres conifères.



La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

2-4 – STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées, y compris les véhicules de service liés à une activité, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute nouvelle construction ou changement de destination, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Si le bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme ne peut pas respecter ces obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, en application de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Dans le cas de nouvelle construction sur un terrain bâti, le stationnement affecté aux constructions existantes doit être conservé.

En cas de présence de plusieurs destinations au sein d'une construction, les normes de stationnement seront respectées de manière cumulative pour chaque destination.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

A - Modalités

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum

En outre, dans une aire de stationnement collective, un dégagement de 6 mètres sera prévu. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 27,5 m² y compris les accès.

Les places de stationnement commandées sont interdites.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public. Ils devront être perméables sauf impossibilité technique justifiée.

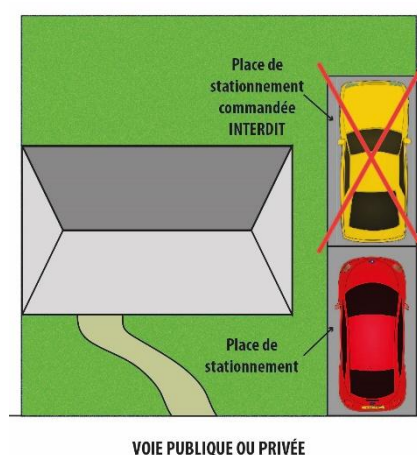
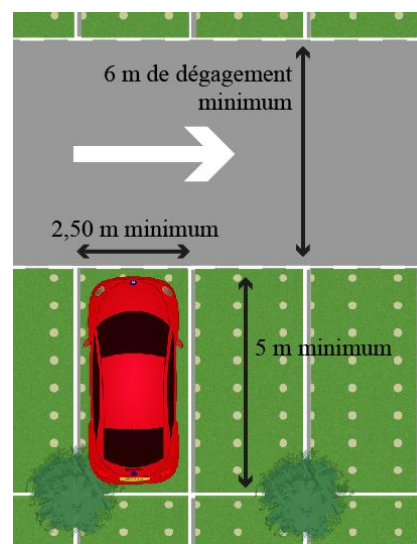
Pour toutes les constructions nouvelles ou les changements de destination implantés en bordure des routes départementales, toutes les mesures devront être prises afin d'organiser le stationnement (y compris les visiteurs, personnel, livraison etc.), au sein même de la parcelle. L'organisation du stationnement et les aires de manœuvres doivent être réalisées de manière à permettre les demi-tours au sein de la parcelle.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

B - Normes de stationnement

Destination	Sous-destination	Normes
Habitation	Logement	Au moins 2 places par logement. Toutefois, en cas de création de logement par changement de destination ou division d'un logement existant, au moins 1 place par logement créé.
	Hébergement	Au moins 0,5 place par unité d'hébergement
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détails	Au moins 1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher. Il n'est pas fixé de règle pour les changements de destination de moins de 100 m ² de surface de plancher.
	Restauration	Au moins 1 place pour 10 m ² de salle de restaurant
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Au moins 1 place par 50 m ² de surface de plancher.



Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	1 place pour 55 m ² de surface de plancher.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Au moins 1 place par 50 m ² de surface de plancher.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	/	Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

A - Stationnement des vélos

Le stationnement des vélos devra être prévu dans les conditions fixées par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Ces obligations concernent :

- les bâtiments neufs lors de leur construction ;
- les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ;
- les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.

Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.

Les normes sont présentées en annexe 2 du présent règlement.

B - Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage. Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Tout projet peut être interdit ou se voir imposer des prescriptions spéciales d'aménagement de la voirie, si les dessertes et accès présentent un risque pour la sécurité de tout usager ou, si par sa situation et son importance, le projet porte atteinte à la pérennité et à la fluidité du réseau routier.

Accès

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

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

La largeur des accès est comprise entre 3 m et 5 m.

Aucun nouvel accès riverain direct n'est autorisé au niveau de la RD605. Un accès réalisé dans le cadre d'un aménagement public et global pourra être autorisé s'il répond aux conditions de sécurité routière.

Voies

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées de manière à répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies nouvelles doivent être aménagées avec :

- une chaussée revêtue ayant une emprise de 5 m minimum pour un double sens et de 3 m minimum pour un sens unique,
- et au moins un cheminement piéton aux normes PMR,
- et une placette de retournement permettant aux véhicules d'effectuer un demi-tour sans manœuvrer si elle se termine en impasse. Pour les voies en impasse d'une longueur supérieure ou égale à 100 m, la placette doit permettre également le retournement des véhicules de secours et ceux affectés au ramassage des ordures ménagères.

Un principe de voie partagée (zone de rencontre) sera privilégié pour les voies en impasse en concertation avec le gestionnaire de voirie. Ces voies doivent présenter une largeur minimale de :

- 5 m minimum pour une double sens ;
- 3 m minimum pour un sens unique.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante 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.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

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. En cas de difficultés techniques pour s'y raccorder, un dispositif de relevage pourra être imposé, à la délivrance du permis de construire.

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

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain ne le permettent pas, les aménagements garantiront leur évacuation dans un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales avec un débit de fuite maximal conforme au règlement d'assainissement.

Le niveau de pluie courantes à gérer en infiltration est d'au moins 10 mm. En outre, le dimensionnement des ouvrages sera étudié de façon à répondre aux exigences d'une pluie de retour de 30 ans.

Dans tous les cas, les rejets dans les réseaux seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelque mois). Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé.

Les eaux issues des parkings et voiries privées sont traitées (débourbées et déshuilées) avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel ou rejet au réseau public d'eaux pluviales si l'infiltration est impossible.

L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou de 10 places de véhicules de type poids lourds.

Eaux de piscines

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

3 - Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

4 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

5 - Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération d'ensemble, les espaces de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif, les espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti.

CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

Destination	Sous-destination	X = Interdiction
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détails	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	X
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X

Sont également interdits :

- Les sous-sols.
- Les éoliennes individuelles, à l'exception de celles implantées au sol et ne dépassant pas la hauteur maximale autorisée des constructions à destination d'habitation.
- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.
- Les carrières et les installations nécessaires à ce type d'exploitation.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1 - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec :

- les orientations thématiques pour « la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions » et la préservation de la « trame verte et bleue » définies dans le document des OAP.

- les orientations définies sur le secteur UBc (cf. pièce n°4 du PLU).

Dans les secteurs UBa et UBb, pour toutes opérations créant plus de 10 logements, les constructions d'habitation sont autorisées sous réserve de respecter une densité minimale de 20 logements/ha.

Les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de bureau sont autorisées sur la zone, à condition que :

- les nuisances prévisibles (bruits, rejets, odeurs, pollutions thermique ou lumineuse, vibrations) soient compatibles avec la vocation de la zone (à dominante d'habitat) ;
- les besoins en infrastructure (voiries, réseaux) soient compatibles avec la capacité des réseaux ou pris en charge par le bénéficiaire de l'autorisation dans le cadre législatif applicable ;
- qu'elles n'accueillent pas des installations classées soumises à autorisation.

Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation et utilisation du sol autorisées sur la zone ou pour assurer la rétention des eaux pluviales.

1-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle dans le secteur UBa.

Dans les secteurs UBb et UBc, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2 - Hauteur des constructions

La définition et les modalités de calcul de la hauteur sont précisées dans le lexique du présent règlement.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 10 m au faîtage et 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en secteurs UBa et UBb,
- 6 m au faîtage et 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en secteur UBc.

Toutefois, les constructions contiguës à un autre bâtiment peuvent atteindre la hauteur de faîtage du bâtiment auquel elles s'adossent.

Dans les secteurs UBa et UBb, la hauteur des annexes ne doit pas excéder 6 m au faîtage et 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent à la voie de desserte de la construction. Par rapport aux autres voies, la construction respectera les distances imposées par rapport aux limites séparatives.

Dans les secteurs UBa et UBb, les constructions doivent s'implanter en retrait minimal de 4 m de l'alignement, actuel et futur, des voies publiques ou privées.

Dans le secteur UBc, les constructions doivent s'implanter en retrait minimal de 4 m de l'alignement de la route de la Coudre et des voies de circulation internes au lotissement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- les annexes,
- les piscines qui doivent respecter un recul d'au moins 3 m de l'alignement des voies.

4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

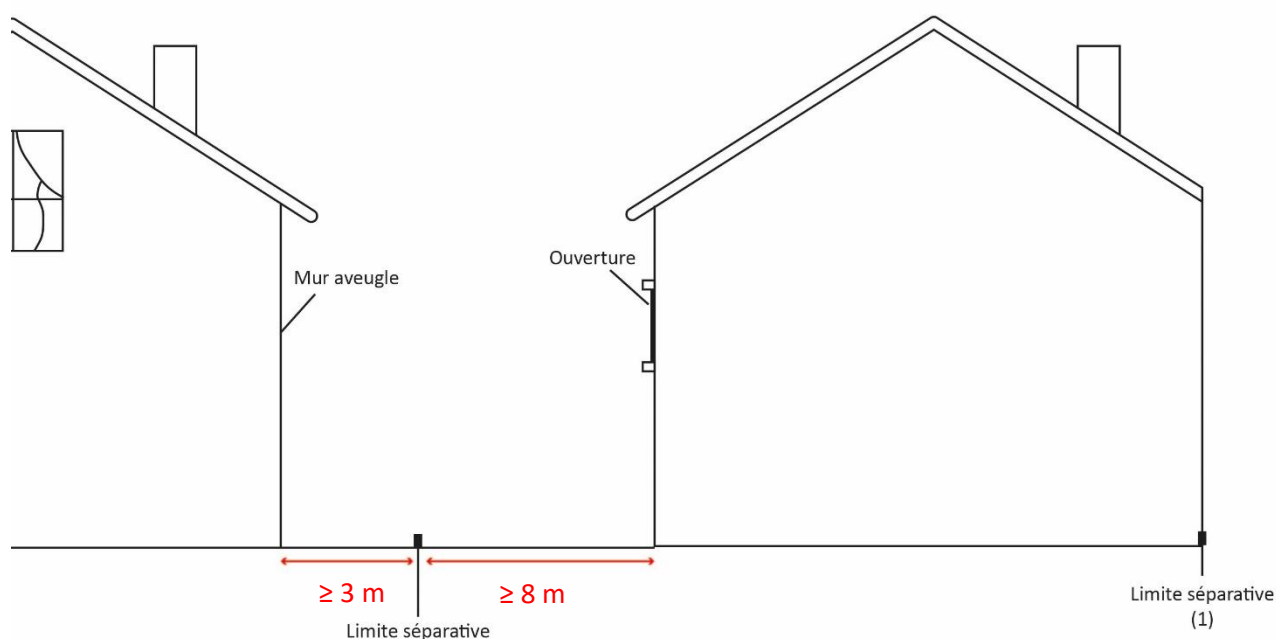
Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul.

Les façades implantées ou édifiées en limite séparative doivent rester aveugles.

Dans les secteurs UBa et UBb :

En cas de retrait, les constructions doivent respecter un retrait :

- au moins égale à 8 m, si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures constituant des vues.
- Au moins égale à 3 m si la façade faisant face à la limite séparative est un mur ne générant pas de vues directes.



Dans le secteur UBc :

En cas de retrait, les constructions doivent respecter un retrait de 3 m minimum.

Dans les secteurs UBa, UBb et UBc, ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- Les annexes de moins de 12 m² d'emprise au sol.
- les piscines qui doivent respecter un recul d'au moins 3 m des limites séparatives.

5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans les secteurs UBa et UBb, la distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 8 mètres lorsque l'une au moins des façades en regard comprend une ouverture constituant des vues, et à 3 mètres dans le cas contraire. Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur UBc, il n'est pas fixé de règle.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**1 - Qualité urbaine, architecturale et paysagère**

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.

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

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, peuvent ne pas être imposées en cas de projets d'architecture contemporaine sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

Les imitations de matériaux telles que le faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdits, s'ils sont visibles de la voie publique.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

A – Les constructions principales

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières...),

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- en cas de réparation ou de réfection à l'identique d'un bâtiment existant,
- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.

- aux vérandas, serres et piscines,
- aux vitrines d'artisanat ou de commerce de détail.

a) Les constructions situées au sein du site patrimonial remarquable

Le territoire du Châtelet-en-Brie est couvert par un site patrimonial remarquable. Il constitue une Servitude d'Utilité Publique. L'ensemble des documents sont annexés au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme.

b) Les autres constructions principales

Toiture

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures à pente ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

Les toitures des bâtiments principaux sont composées d'un ou plusieurs éléments, à deux pentes ou plus, comprises entre 35° et 45°, pouvant comprendre des petites parties en toiture-terrasse.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont végétalisées, ou sur des volumes secondaires (garage, véranda, extension, annexe). Dans ce cas, leur surface n'excèdera pas 30 % de la surface de toiture totale de l'ensemble des constructions présentes sur l'unité foncière.

Dans les secteurs UBa et UBb, des pentes plus importantes sont autorisées dans le cadre des toitures dites « à la Mansart ».

Lorsque l'éclairage des combles est assuré par des lucarnes, celles-ci ne peuvent excéder une tous les trois mètres et seront implantées, sauf contre-indication technique, dans le même axe vertical que les baies des étages inférieurs.

La façade de la lucarne doit être dans le même plan que le mur de la construction (les lucarnes en retrait en toiture sont interdites).

Lorsque les châssis de toit sont visibles depuis la voie publique :

- Le linéaire des châssis de toit ne doit pas dépasser un tiers du linéaire de l'égout du toit.
- Leurs dimensions ne doivent pas excéder 78 cm de largeur sur 98 cm de hauteur et doivent être proportionnées de manière à être plus hautes que larges.

Façade et menuiseries

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement bâti de la construction.

Les constructions en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

B - Les constructions annexes

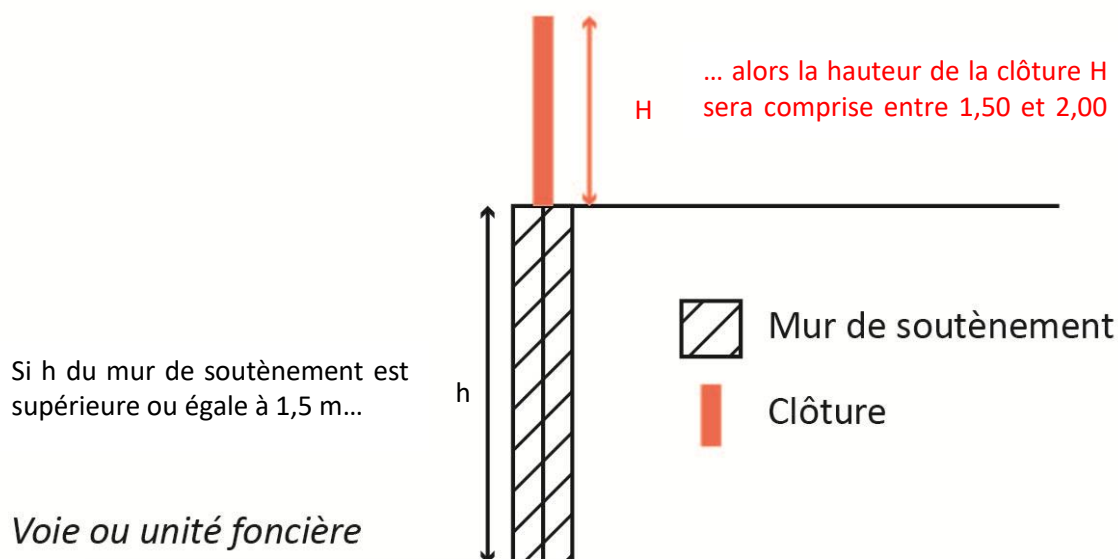
Les constructions annexes d'une emprise au sol de 12 m² ou plus doivent être construites en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale, ou en bois. Il n'est pas fixé de règle pour les toitures.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments annexes d'une emprise au sol de moins de 12 m², cependant, leur intégration dans l'environnement bâti et paysager doit être recherchée.

C - Clôtures

La hauteur totale de la clôture, portails compris, n'excédera pas 2,00 m.

Toutefois, en présence d'un mur de soutènement surplombant la rue ou l'unité foncière voisine, la hauteur de la clôture doit être comprise entre 1,50 m et 2 m dans le cas où la hauteur du mur de soutènement est supérieure ou égale à 1,5 m.



Un retrait des portails et portillons par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé par le gestionnaire de voirie.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est prohibé.

Les éléments maçonnés doivent être enduits en totalité ou en jointoiement. Les deux côtés du mur doivent être traités.

En bordure de la voie de desserte, la clôture est constituée, au choix :

- d'un mur maçonné ;
- d'un muret maçonné de 0,80 m de hauteur maximum surmonté de barreaudages verticaux ou de lisses horizontales ;
- d'un grillage rigide posé sur poteaux métalliques éventuellement scellés sur un soubassement n'excédant pas 0,40 m de hauteur ;

Sur les limites séparatives, la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné ;
- d'un muret maçonné de 0,80 m de hauteur maximum surmonté de barreaudages verticaux ou de lisses horizontales ;
- d'un grillage, éventuellement posé sur un soubassement, doublé ou non de brandes de bruyères ou canisses ;
- de panneaux en bois ou en composites.

2 - Qualité environnementale

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Les panneaux solaires doivent respecter les dispositions précisées en annexe du présent règlement.

3 - Dispositions diverses

Les citernes, les pompes à chaleur, les climatiseurs et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les cuves de récupération des eaux de toiture seront de préférence enterrées. Dans le cas contraire, ces ouvrages seront traités en harmonie avec la construction principale ou implantés de manière à n'être pas visibles depuis le domaine public.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

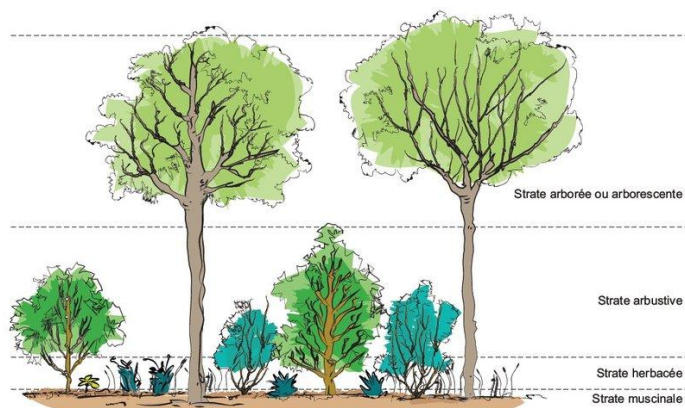
En secteurs UBb et UBc, au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité et plantés à raison d'un arbre ou arbuste, identifié en annexe 5 du présent règlement, par 200 m² de cette surface.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre ou arbuste, identifié en annexe 5 du présent règlement, pour quatre places de stationnement.

Les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Les plantations doivent être composées d'essences variées et locales (cf. annexes du règlement).

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, allergisantes et non locales est interdite (cf. annexes du règlement). Sont notamment interdits les thuyas, cyprès et autres conifères.



La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

2-4 – STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées, y compris les véhicules de service liés à une activité, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute nouvelle construction ou changement de destination, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Si le bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme ne peut pas respecter ces obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, en application de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Dans le cas de nouvelle construction sur un terrain bâti, le stationnement affecté aux constructions existantes doit être conservé.

En cas de présence de plusieurs destinations au sein d'une construction, les normes de stationnement seront respectées de manière cumulative pour chaque destination.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

A - Modalités

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum

En outre, dans une aire de stationnement collective, un dégagement de 6 mètres sera prévu. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 27,5 m² y compris les accès.

Les places de stationnement commandées sont interdites.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public. Ils devront être perméables sauf impossibilité technique justifiée.

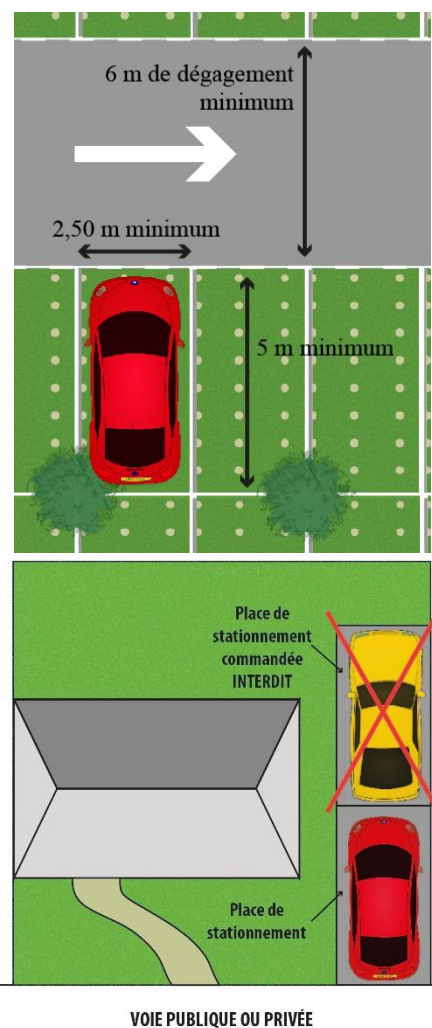
Pour toutes les constructions nouvelles ou les changements de destination implantés en bordure des routes départementales, toutes les mesures devront être prises afin d'organiser le stationnement (y compris les visiteurs, personnel, livraison etc.), au sein même de la parcelle. L'organisation du stationnement et les aires de manœuvres doivent être réalisées de manière à permettre les demi-tours au sein de la parcelle.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

B - Normes de stationnement

Destination	Sous-destination	Normes
Habitation	Logement	Sont créés au moins 2 places par logement. Dans les opérations créant 5 logements ou plus, il est imposé la réalisation d'un nombre d'emplacements supplémentaires (arrondi à l'entier supérieur) égal à 100 % du nombre de logements prévu. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif (places visiteurs).
	Hébergement	Au moins 0,5 place par unité d'hébergement



Commerce et activité de service	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Au moins 1 place par 50 m ² de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	1 place pour 55 m ² de surface de plancher.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	/	Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

A - Stationnement des vélos

Le stationnement des vélos devra être prévu dans les conditions fixées par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Ces obligations concernent :

- les bâtiments neufs lors de leur construction ;
- les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ;
- les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.

Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.

Les normes sont présentées en annexe 2 du présent règlement.

B - Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage. Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Tout projet peut être interdit ou se voir imposer des prescriptions spéciales d'aménagement de la voirie, si les dessertes et accès présentent un risque pour la sécurité de tout usager ou, si par sa situation et son importance, le projet porte atteinte à la pérennité et à la fluidité du réseau routier.

Accès

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

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

La largeur des accès est comprise entre 3 m et 5 m.

Aucun nouvel accès riverain direct n'est autorisé au niveau de la RD 605. Un accès réalisé dans le cadre d'un aménagement public et global pourra être autorisé s'il répond aux conditions de sécurité routière.

Voies

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées de manière à répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies nouvelles doivent être aménagées avec :

- une chaussée revêtue ayant une emprise de 5 m minimum pour un double sens et de 3 m minimum pour un sens unique,
- et au moins un cheminement piéton aux normes PMR,
- et une placette de retournement permettant aux véhicules d'effectuer un demi-tour sans manœuvrer si elle se termine en impasse. Pour les voies en impasse d'une longueur supérieure ou égale à 100 m, la placette doit permettre également le retournement des véhicules de secours et ceux affectés au ramassage des ordures ménagères.

Un principe de voie partagée (zone de rencontre) sera privilégié pour les voies en impasse en concertation avec le gestionnaire de voirie. Ces voies doivent présenter une largeur minimale de :

- 5 m minimum pour une double sens ;
- 3 m minimum pour un sens unique.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante 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.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

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. En cas de difficultés techniques pour s'y raccorder, un dispositif de relevage pourra être imposé, à la délivrance du permis de construire.

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

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain ne le permettent pas, les aménagements garantiront leur évacuation dans un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales avec un débit de fuite maximal conforme au règlement d'assainissement.

Le niveau de pluie courantes à gérer en infiltration est d'au moins 10 mm. En outre, le dimensionnement des ouvrages sera étudié de façon à répondre aux exigences d'une pluie de retour de 30 ans.

Dans tous les cas, les rejets dans les réseaux seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient

unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelques mois). Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé.

Les eaux issues des parkings et voiries privées sont traitées (débouées et déshuilées) avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel ou rejet au réseau public d'eaux pluviales si l'infiltration est impossible. L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou de 10 places de véhicules de type poids lourds.

Eaux de piscines

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

3 - Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

4 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

5 - Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération d'ensemble, les espaces de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif, les espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti.

CHAPITRE 3 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

Destination	Sous-destination	X = Interdiction
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détails	
	Restauration	
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X

Sont également interdits :

- Les sous-sols.
- Les éoliennes individuelles, à l'exception de celles implantées au sol et ne dépassant pas la hauteur maximale autorisée des constructions à destination d'habitation.
- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.
- Les carrières et les installations nécessaires à ce type d'exploitation.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1 - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations thématiques pour « la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions » et la préservation de la « trame verte et bleue » définies dans le document des OAP.

Pour toutes opérations créant plus de 10 logements, les constructions d'habitation sont autorisées sous réserve de respecter une densité minimale de 20 logements/ha.

Pour les constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détails ainsi que pour les restaurants, seul l'aménagement des constructions existantes est autorisé.

Pour les autres constructions à destination de commerce et d'activités de service ainsi que les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires permises à la section 1-1, sont autorisées sur la zone, à condition que :

- les nuisances prévisibles (bruits, rejets, odeurs, pollutions thermique ou lumineuse, vibrations) soient compatibles avec la vocation de la zone (à dominante d'habitat) ;
- les besoins en infrastructure (voiries, réseaux) soient compatibles avec la capacité des réseaux ou pris en charge par le bénéficiaire de l'autorisation dans le cadre législatif applicable ;
- qu'elles n'accueillent pas des installations classées soumises à autorisation.

Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation et utilisation du sol autorisées sur la zone ou pour assurer la rétention des eaux pluviales.

1-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2 - Hauteur des constructions

La définition et les modalités de calcul de la hauteur sont précisées dans le lexique du présent règlement.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m au faîtage et 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Toutefois, les constructions contiguës à un autre bâtiment peuvent atteindre la hauteur de faîtage du bâtiment auquel elles s'adossent.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 6 m au faîtage et 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent à la voie de desserte de la construction. Par rapport aux autres voies, la construction respectera les distances imposées par rapport aux limites séparatives.

Les constructions principales doivent s'implanter, en totalité, entre 6 et 35 m de l'alignement actuel des voies, publiques ou privées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- les annexes,
- les piscines qui doivent respecter un recul d'au moins 3 m de l'alignement des voies.

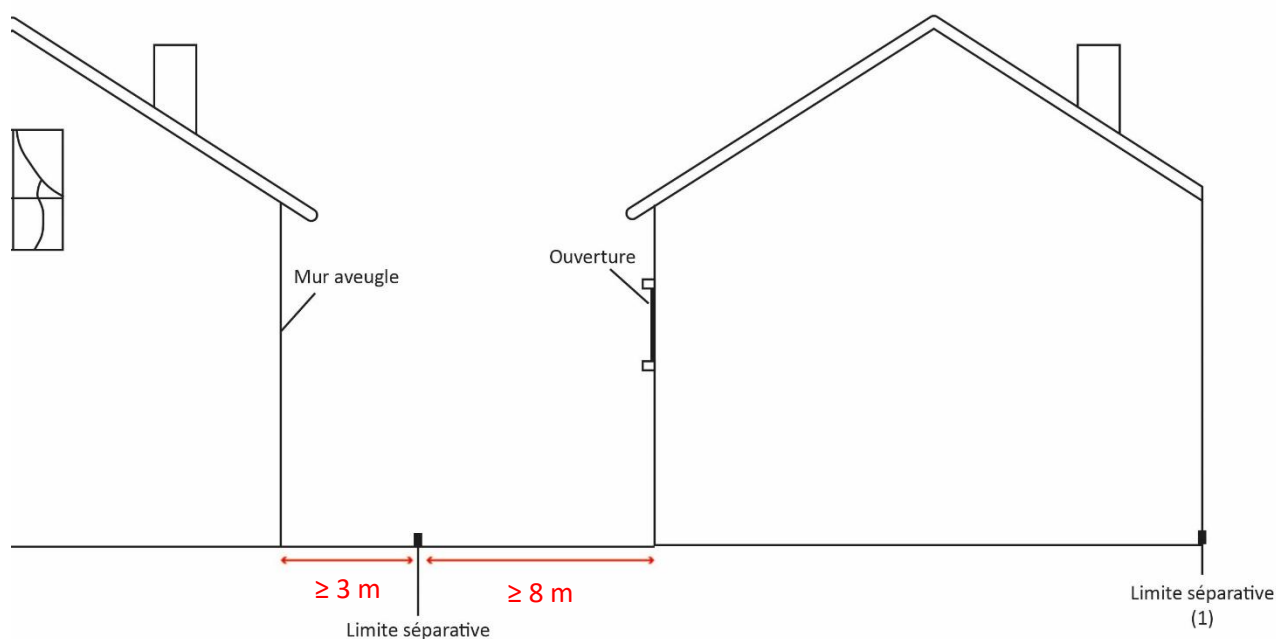
4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter sur au plus une limite séparative ou en recul.

Les façades implantées ou édifiées en limite séparative doivent rester aveugles.

En cas de retrait, les constructions doivent respecter un retrait :

- au moins égale à 8 m, si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures constituant des vues.
- Au moins égale à 3 m si la façade faisant face à la limite séparative est un mur ne générant pas de vues directes.



Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- Les annexes de moins de 12 m² d'emprise au sol.
- les piscines qui doivent respecter un recul d'au moins 3 m des limites séparatives.

5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 8 mètres lorsque l'une au moins des façades en regard comprend une ouverture constituant des vues, et à 3 mètres dans le cas contraire. Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Qualité urbaine, architecturale et paysagère

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.

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

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, peuvent ne pas être imposées en cas de projets d'architecture contemporaine sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

Les imitations de matériaux telles que le faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdits, s'ils sont visibles de la voie publique.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

A – Les constructions principales

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières...),

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- en cas de réparation ou de réfection à l'identique d'un bâtiment existant,
- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.
- aux vérandas, serres et piscines,
- aux vitrines d'artisanat ou de commerce de détail.

a) Les constructions situées au sein du site patrimonial remarquable

Le territoire du Châtelet-en-Brie est couvert par un site patrimonial remarquable. Il constitue une Servitude d'Utilité Publique. L'ensemble des documents sont annexés au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme.

b) Les autres constructions principales

Toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures à pente ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

Les toitures des bâtiments principaux sont composées d'un ou plusieurs éléments, à deux pentes ou plus, comprises entre 35° et 45°, pouvant comprendre des petites parties en toiture-terrasse.

Des pentes plus importantes sont autorisées dans le cadre des toitures dites « à la Mansart ».

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont végétalisées, ou sur des volumes secondaires (garage, véranda, extension, annexe). Dans ce cas, leur surface n'excèdera pas 30 % de la surface de toiture totale de l'ensemble des constructions présentes sur l'unité foncière.

Lorsque l'éclairage des combles est assuré par des lucarnes, celles-ci ne peuvent excéder une tous les trois mètres et seront implantées, sauf contre-indication technique, dans le même axe vertical que les baies des étages inférieurs.

La façade de la lucarne doit être dans le même plan que le mur de la construction (les lucarnes en retrait en toiture sont interdites).

Lorsque les châssis de toit sont visibles depuis la voie publique :

- Le linéaire des châssis de toit ne doit pas dépasser un tiers du linéaire de l'égout du toit.
- Leurs dimensions ne doivent pas excéder 78 cm de largeur sur 98 cm de hauteur et doivent être proportionnées de manière à être plus hautes que larges.

Façades et menuiseries

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement bâti de la construction.

Les constructions en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

B - Les constructions annexes

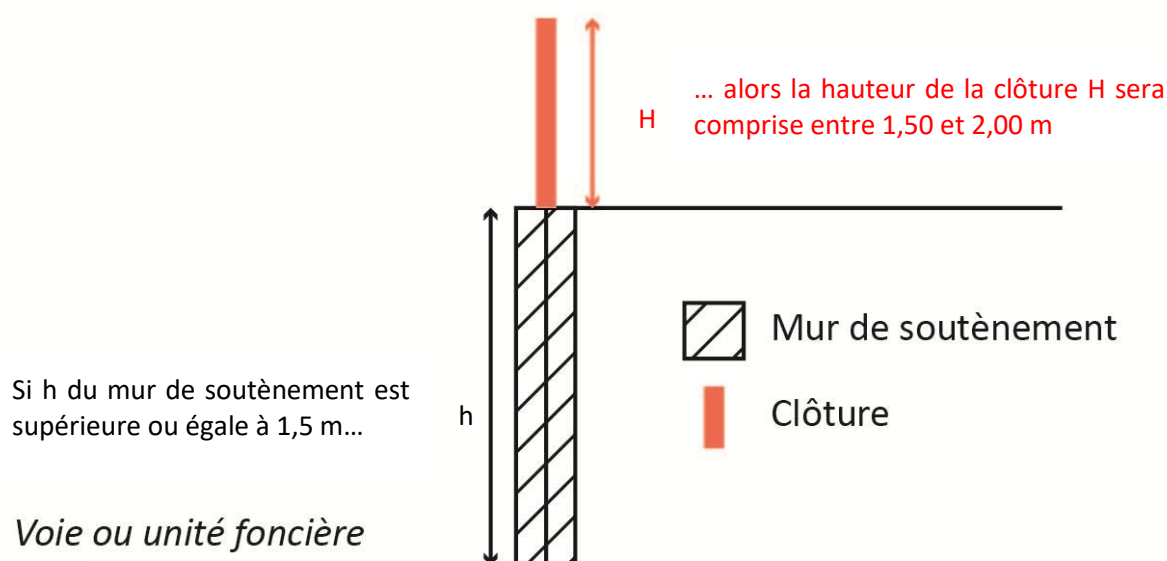
Les constructions annexes d'une emprise au sol de 12 m² ou plus doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale, ou en bois. Il n'est pas fixé de règle pour les toitures.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments annexes d'une emprise au sol de moins de 12 m², cependant, leur intégration dans l'environnement bâti et paysager doit être recherchée.

C - Clôtures

La hauteur totale de la clôture, portails compris, n'excèdera pas 2,00 m.

Toutefois, en présence d'un mur de soutènement surplombant la rue ou l'unité foncière voisine, la hauteur de la clôture doit être comprise entre 1,50 m et 2 m dans le cas où la hauteur du mur de soutènement est supérieure ou égale à 1,5 m.



Un retrait des portails et portillons par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé par le gestionnaire de voirie.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est prohibé.

Les éléments maçonnés doivent être enduits en totalité ou en jointoiement. Les deux côtés du mur doivent être traités.

En bordure de la voie de desserte, la clôture est constituée, au choix :

- d'un mur maçonné ;
- d'un muret maçonné de 0,80 m de hauteur maximum surmonté de barreaudages verticaux ou de lisses horizontales ;
- d'un grillage rigide posé sur poteaux métalliques éventuellement scellés sur un soubassement n'excédant pas 0,40 m de hauteur ;

Sur les limites séparatives, la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné ;
- d'un muret maçonné de 0,80 m de hauteur maximum surmonté de barreaudages verticaux ou de lisses horizontales ;
- d'un grillage, éventuellement posé sur un soubassement, doublé ou non de brandes de bruyères ou canisses ;
- de panneaux en bois ou en composites.

Au hameau de Traveteau, ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs en maçonnerie traditionnelle existants, lesquels peuvent être conservés et prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant.

2 - Qualité environnementale

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.

- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,....et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Les panneaux solaires doivent respecter les dispositions précisées en annexe du présent règlement.

3 - Dispositions diverses

Les citernes, les pompes à chaleur, les climatiseurs et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les cuves de récupération des eaux de toiture seront de préférence enterrées. Dans le cas contraire, ces ouvrages seront traités en harmonie avec la construction principale ou implantés de manière à n'être pas visibles depuis le domaine public.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Au moins 40 % de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité et plantés à raison d'un arbre ou arbuste, identifié en annexe 5 du présent règlement, par 200 m² de cette surface.

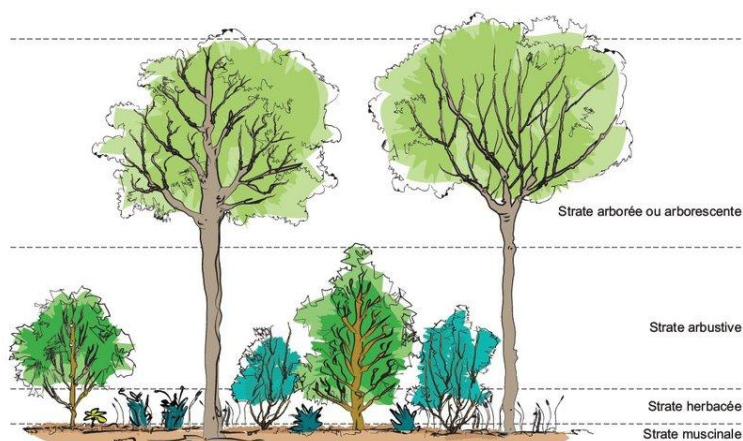
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre ou arbuste, identifié en annexe 5 du présent règlement, pour quatre places de stationnement.

Les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Les plantations doivent être composées d'essences variées et locales (cf. annexes du règlement).

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, allergisantes et non locales est interdite (cf. annexes du règlement). Sont notamment interdits les thuyas, cyprès et autres conifères.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



2-4 – STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées, y compris les véhicules de service liés à une activité, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute nouvelle construction ou changement de destination, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Si le bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme ne peut pas respecter ces obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, en application de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Dans le cas de nouvelle construction sur un terrain bâti, le stationnement affecté aux constructions existantes doit être conservé.

En cas de présence de plusieurs destinations au sein d'une construction, les normes de stationnement seront respectées de manière cumulative pour chaque destination.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

A - Modalités

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum

En outre, dans une aire de stationnement collective, un dégagement de 6 mètres sera prévu. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 27,5 m² y compris les accès.

Les places de stationnement commandées sont interdites.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public. Ils devront être perméables sauf impossibilité technique justifiée.

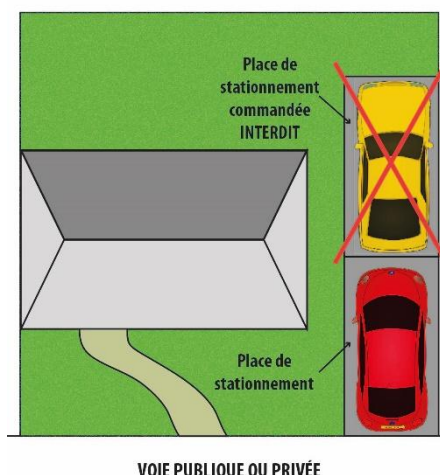
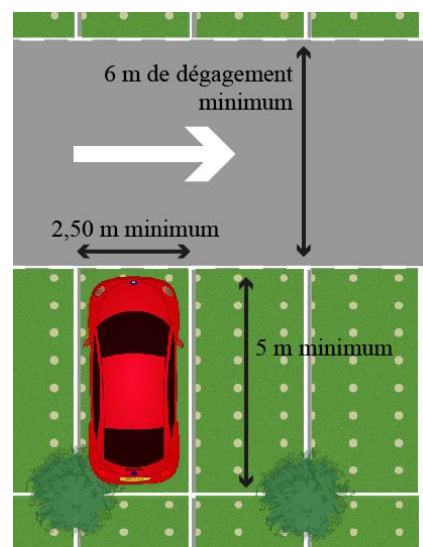
Pour toutes les constructions nouvelles ou les changements de destination implantés en bordure des routes départementales, toutes les mesures devront être prises afin d'organiser le stationnement (y compris les visiteurs, personnel, livraison etc.), au sein même de la parcelle. L'organisation du stationnement et les aires de manœuvres doivent être réalisées de manière à permettre les demi-tours au sein de la parcelle.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

B - Normes de stationnement

Destination	Sous-destination	Normes
Habitation	Logement	Sont créés au moins 2 places par logement. Dans les opérations créant 5 logements ou plus, il est imposé la réalisation d'un nombre d'emplacements supplémentaires (arrondi à l'entier supérieur) égal à 100 % du nombre de logements prévu. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif (places visiteurs).
	Hébergement	Au moins 0,5 place par unité d'hébergement
	Artisanat et commerce de détails	Au moins 1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher.



VOIE PUBLIQUE OU PRIVÉE

Commerce et activité de service	Restauration	Au moins 1 place pour 10 m ² de salle de restaurant
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Au moins 1 place par 50 m ² de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.
	Hôtels	Au moins 1 place par chambre d'hôtel ou par unité d'hébergement touristique
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	Au moins 1 place pour 3 places de spectacle
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	1 place pour 55 m ² de surface de plancher.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Au moins 1 place par 50 m ² de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	/	Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

A - Stationnement des vélos

Le stationnement des vélos devra être prévu dans les conditions fixées par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Ces obligations concernent :

- les bâtiments neufs lors de leur construction ;
- les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ;
- les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.

Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.

Les normes sont présentées en annexe 2 du présent règlement.

B - Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage. Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Tout projet peut être interdit ou se voir imposer des prescriptions spéciales d'aménagement de la voirie, si les dessertes et accès présentent un risque pour la sécurité de tout usager ou, si par sa situation et son importance, le projet porte atteinte à la pérennité et à la fluidité du réseau routier.

Accès

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

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

La largeur des accès est comprise entre 3 m et 5 m.

Aucun nouvel accès riverain direct n'est autorisé au niveau de la RD 605. Un accès réalisé dans le cadre d'un aménagement public et global pourra être autorisé s'il répond aux conditions de sécurité routière.

Voies

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées de manière à répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies nouvelles doivent être aménagées avec :

- une chaussée revêtue ayant une emprise de 5 m minimum pour un double sens et de 3 m minimum pour un sens unique,
- et au moins un cheminement piéton aux normes PMR,
- et une placette de retournement permettant aux véhicules d'effectuer un demi-tour sans manœuvrer si elle se termine en impasse. Pour les voies en impasse d'une longueur supérieure ou égale à 100 m, la placette doit permettre également le retournement des véhicules de secours et ceux affectés au ramassage des ordures ménagères.

Un principe de voie partagée (zone de rencontre) sera privilégié pour les voies en impasse en concertation avec le gestionnaire de voirie. Ces voies doivent présenter une largeur minimale de :

- 5 m minimum pour une double sens ;
- 3 m minimum pour un sens unique.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante 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.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

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. En cas de difficultés techniques pour s'y raccorder, un dispositif de relevage pourra être imposé, à la délivrance du permis de construire.

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

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain ne le permettent pas, les aménagements garantiront leur évacuation dans un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales avec un débit de fuite maximal conforme au règlement d'assainissement.

Le niveau de pluie courantes à gérer en infiltration est d'au moins 10 mm. En outre, le dimensionnement des ouvrages sera étudié de façon à répondre aux exigences d'une pluie de retour de 30 ans.

Dans tous les cas, les rejets dans les réseaux seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient

unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelques mois). Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé.

Les eaux issues des parkings et voiries privées sont traitées (débouées et déshuilées) avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel ou rejet au réseau public d'eaux pluviales si l'infiltration est impossible. L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou de 10 places de véhicules de type poids lourds.

Eaux de piscines

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

3 - Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

4 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

5 - Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération d'ensemble, les espaces de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif, les espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti.

CHAPITRE 4 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

Destination	Sous-destination	X = Interdiction
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détails	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X

Sont également interdits :

- Les sous-sols.
- Les éoliennes individuelles, à l'exception de celles implantées au sol et ne dépassant pas la hauteur maximale autorisée des constructions à destination d'habitation.
- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.
- Les carrières et les installations nécessaires à ce type d'exploitation.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1 - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations thématiques pour « la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de

projets urbains et de constructions » et la préservation de la « trame verte et bleue » définies dans le document des OAP.

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation et utilisation du sol autorisées sur la zone, des aménagements paysagers ou pour assurer la rétention des eaux pluviales.

Dans le secteur UDa :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire au gardiennage des équipements, ou par nécessité ou utilité de service.

Dans le secteur UDb :

- Pour toutes opérations créant plus de 10 logements, les constructions d'habitation sont autorisées sous réserve de respecter une densité minimale de 20 logements/ha.

1-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

2 - Hauteur des constructions

La définition et les modalités de calcul de la hauteur sont précisées dans le lexique du présent règlement.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder la hauteur du faîtage de la plus haute des constructions existantes sur le terrain ou 12 m au faîtage ou 9 m à l'acrotère.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 6 m au faîtage et 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle.

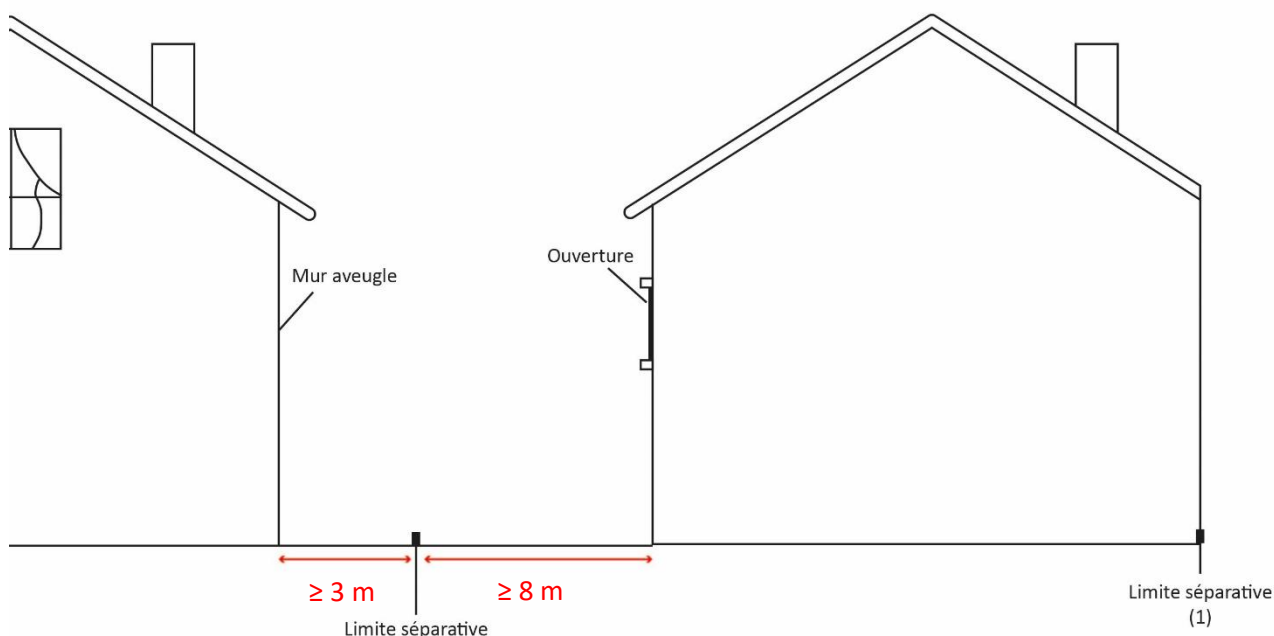
4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul.

Les façades implantées ou édifiées en limite séparative doivent rester aveugles.

En cas de retrait, les constructions doivent respecter un retrait :

- au moins égale à 8 m, si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures constituant des vues.
- Au moins égale à 3 m si la façade faisant face à la limite séparative est un mur ne générant pas de vues directes.



Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- Les annexes de moins de 12 m² d'emprise au sol.
- les piscines qui doivent respecter un recul d'au moins 3 m des limites séparatives.

5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Qualité urbaine, architecturale et paysagère

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.

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

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, peuvent ne pas être imposées en cas de projets d'architecture contemporaine sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

Les imitations de matériaux telles que le faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdits, s'ils sont visibles de la voie publique.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

A – Les constructions principales

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières...),

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- en cas de réparation ou de réfection à l'identique d'un bâtiment existant,
- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée,
- aux vérandas, serres et piscines.

a) Les constructions situées au sein du site patrimonial remarquable

Le territoire du Châtelet-en-Brie est couvert par un site patrimonial remarquable. Il constitue une Servitude d'Utilité Publique. L'ensemble des documents sont annexés au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme.

b) Les autres constructions principales

Toiture

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont végétalisées.

Façade et menuiseries

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement bâti de la construction.

Les constructions en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

B - Les constructions annexes

Les constructions annexes d'une emprise au sol de 12 m² ou plus doivent être construites en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale, ou en bois. Il n'est pas fixé de règle pour les toitures.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments annexes d'une emprise au sol de moins de 12 m², cependant, leur intégration dans l'environnement bâti et paysager doit être recherchée.

C - Clôtures

La hauteur totale de la clôture, portails compris, n'excédera pas 2,00 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

La réfection à l'identique des clôtures existantes est autorisée.

2 - Qualité environnementale

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Les panneaux solaires doivent respecter les dispositions précisées en annexe du présent règlement.

3 - Dispositions diverses

Les citernes, les pompes à chaleur, les climatiseurs et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les cuves de récupération des eaux de toiture seront de préférence enterrées. Dans le cas contraire, ces ouvrages seront traités en harmonie avec la construction principale ou implantés de manière à n'être pas visibles depuis le domaine public.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UDb, au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité et plantés à raison d'un arbre ou arbuste, identifié en annexe 5 du présent règlement, par 200 m² de cette surface.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre ou arbuste, identifié en annexe 5 du présent règlement, pour quatre places de stationnement.

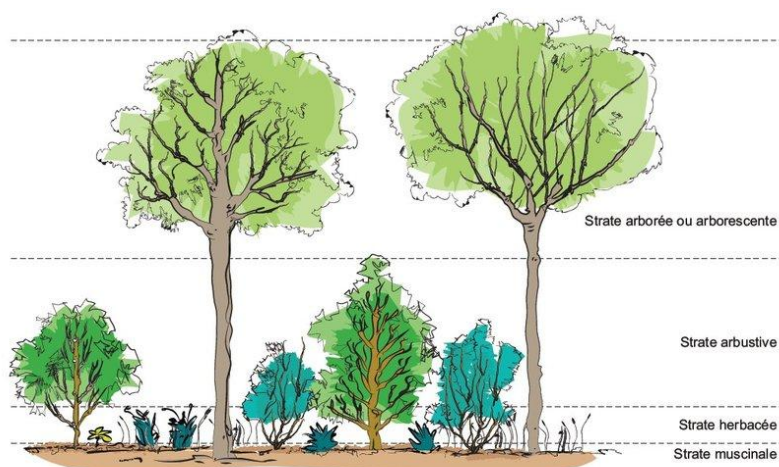
Les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Les plantations doivent être composées d'essences variées et locales (cf. annexes du règlement).

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, allergisantes et non locales est interdite (cf. annexes du règlement). Sont notamment interdits les thuyas, cyprès et autres conifères.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une

continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



2-4 – STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées, y compris les véhicules de service liés à une activité, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute nouvelle construction ou changement de destination, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Si le bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme ne peut pas respecter ces obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, en application de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Dans le cas de nouvelle construction sur un terrain bâti, le stationnement affecté aux constructions existantes doit être conservé.

En cas de présence de plusieurs destinations au sein d'une construction, les normes de stationnement seront respectées de manière cumulative pour chaque destination.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

A - Modalités

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum

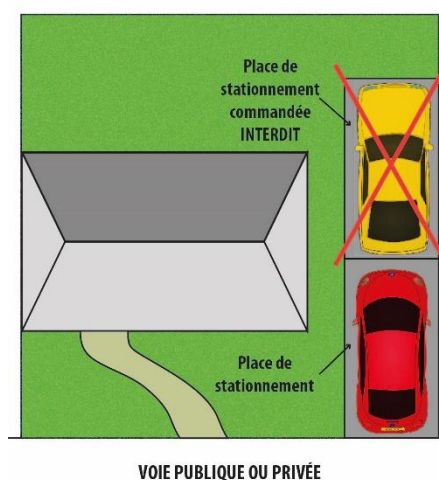
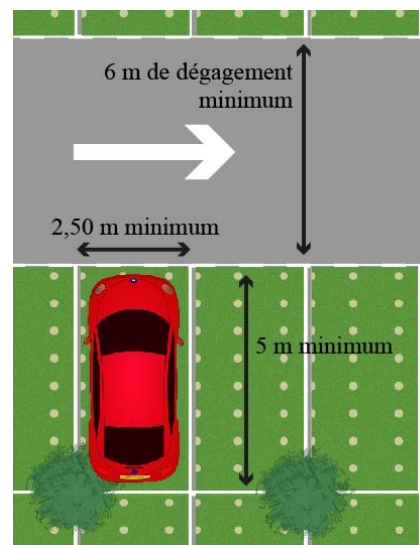
En outre, dans une aire de stationnement collective, un dégagement de 6 mètres sera prévu. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 27,5 m² y compris les accès.

Les places de stationnement commandées sont interdites.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public. Ils devront être perméables sauf impossibilité technique justifiée.

Pour toutes les constructions nouvelles ou les changements de destination implantés en bordure des routes départementales, toutes les mesures devront être prises afin d'organiser le stationnement (y compris les visiteurs, personnel, livraison etc.), au sein même de la parcelle. L'organisation du stationnement et les aires de manœuvres doivent être réalisées de manière à permettre les demi-tours au sein de la parcelle.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.



Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

B - Normes de stationnement

Destination	Sous-destination	Normes
Habitation		Sont créés au moins 2 places par logement.
	Logement	Dans les opérations créant 5 logements ou plus, il est imposé la réalisation d'un nombre d'emplacements supplémentaires (arrondi à l'entier supérieur) égal à 100 % du nombre de logements prévu. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif (places visiteurs).

Commerce et activité de service	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Au moins 1 place par 50 m ² de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	1 place pour 55 m ² de surface de plancher.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	/	Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

A - Stationnement des vélos

Le stationnement des vélos devra être prévu dans les conditions fixées par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Ces obligations concernent :

- les bâtiments neufs lors de leur construction ;
- les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ;
- les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.

Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.

Les normes sont présentées en annexe 2 du présent règlement.

B - Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage. Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Tout projet peut être interdit ou se voir imposer des prescriptions spéciales d'aménagement de la voirie, si les dessertes et accès présentent un risque pour la sécurité de tout usager ou, si par sa situation et son importance, le projet porte atteinte à la pérennité et à la fluidité du réseau routier.

Accès

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

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

La largeur des accès doit être de 3 m minimum.

Voies

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées de manière à répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies nouvelles doivent être aménagées avec :

- une chaussée revêtue ayant une emprise de 5 m minimum pour un double sens et de 3 m minimum pour un sens unique,
- et au moins un cheminement piéton aux normes PMR,
- et une placette de retournement permettant aux véhicules d'effectuer un demi-tour sans manœuvrer si elle se termine en impasse. Pour les voies en impasse d'une longueur supérieure ou égale à 100 m, la placette doit permettre également le retournement des véhicules de secours et ceux affectés au ramassage des ordures ménagères.

Un principe de voie partagée (zone de rencontre) sera privilégié pour les voies en impasse en concertation avec le gestionnaire de voirie. Ces voies doivent présenter une largeur minimale de :

- 5 m minimum pour une double sens ;
- 3 m minimum pour un sens unique.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante 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.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

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. En cas de difficultés techniques pour s'y raccorder, un dispositif de relevage pourra être imposé, à la délivrance du permis de construire.

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

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain ne le permettent pas, les aménagements garantiront leur évacuation dans un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales avec un débit de fuite maximal conforme au règlement d'assainissement.

Le niveau de pluie courantes à gérer en infiltration est d'au moins 10 mm. En outre, le dimensionnement des ouvrages sera étudié de façon à répondre aux exigences d'une pluie de retour de 30 ans.

Dans tous les cas, les rejets dans les réseaux seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelque mois). Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé.

Les eaux issues des parkings et voiries privées sont traitées (débourbées et déshuilées) avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel ou rejet au réseau public d'eaux pluviales si l'infiltration est impossible.

L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou de 10 places de véhicules de type poids lourds.

Eaux de piscines

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

3 - Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

4 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

5 - Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération d'ensemble, les espaces de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif, les espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti.

CHAPITRE 5 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

Destination	Sous-destination	X = Interdiction
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détails	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Equipements sportifs	X
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1 - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve que les nuisances puissent être prévenues de manière satisfaisante en égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

1-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

2 - Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle.

4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

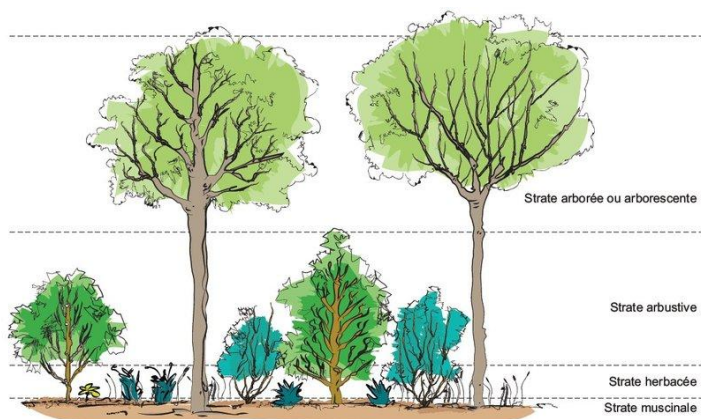
L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les panneaux solaires doivent respecter les dispositions précisées en annexe du présent règlement.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations doivent être composées d'essences variées et locales (cf. annexes du règlement).

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, allergisantes et non locales est interdite (cf. annexes du règlement). Sont notamment interdits les thuyas, cyprès et autres conifères.



La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

2-4 – STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute nouvelle construction ou changement de destination, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes.

Si le bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme ne peut pas respecter ces obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, en application de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

En cas de présence de plusieurs destinations au sein d'une construction, les normes de stationnement seront respectées de manière cumulative pour chaque destination.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

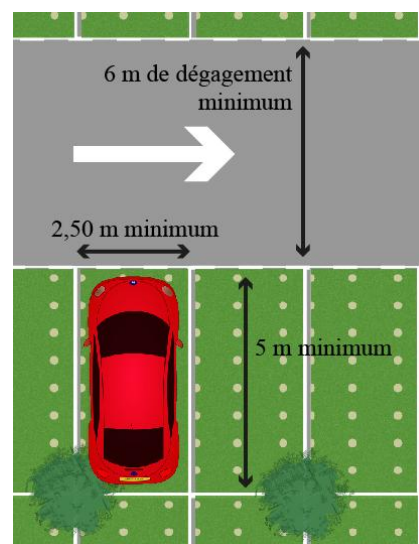
A - Modalités

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum

En outre, dans une aire de stationnement collective, un dégagement de 6 mètres sera prévu. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 27,5 m² y compris les accès.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public. Ils devront être perméables sauf impossibilité technique justifiée.



Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

B - Normes de stationnement

Destination	Normes
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

A - Stationnement des vélos

Le stationnement des vélos devra être prévu dans les conditions fixées par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Ces obligations concernent :

- les bâtiments neufs lors de leur construction ;
- les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ;
- les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.

Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.

Les normes sont présentées en annexe 2 du présent règlement.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Tout projet peut être interdit ou se voir imposer des prescriptions spéciales d'aménagement de la voirie, si les dessertes et accès présentent un risque pour la sécurité de tout usager ou, si par sa situation et son importance, le projet porte atteinte à la pérennité et à la fluidité du réseau routier.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante 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.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

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. En cas de difficultés techniques pour s'y raccorder, un dispositif de relevage pourra être imposé, à la délivrance du permis de construire.

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

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain ne le permettent pas, les aménagements garantiront leur évacuation dans un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales avec un débit de fuite maximal conforme au règlement d'assainissement.

Le niveau de pluie courantes à gérer en infiltration est d'au moins 10 mm. En outre, le dimensionnement des ouvrages sera étudié de façon à répondre aux exigences d'une pluie de retour de 30 ans.

Dans tous les cas, les rejets dans les réseaux seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelque mois). Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé.

Les eaux issues des parkings et voiries privées sont traitées (débourbées et déshuilées) avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel ou rejet au réseau public d'eaux pluviales si l'infiltration est impossible. L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou de 10 places de véhicules de type poids lourds.

3 - Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

4 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

5 - Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération d'ensemble, les espaces de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

CHAPITRE 6 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

Destination	Sous-destination	X = Interdiction
Habitation	Logement	
	Hébergement	X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détails	
	Restauration	
	Commerce de gros	Interdit en secteur UXc
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit en secteur UXc
	Entrepôt	Interdit en secteur UXc
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X

Sont également interdits :

- les sous-sols,
- Dans le secteur UXa et UXc, les installations classées soumises à autorisation.
- Les carrières et les installations nécessaires à ce type d'exploitation.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1 - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations thématiques pour « la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets

urbains et de constructions » et la préservation de la « trame verte et bleue » définies dans le document des OAP.

- Les constructions à destination de logement dans la limite d'un logement par établissement de 80 m² de surface de plancher maximum, sous réserve qu'ils soient nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et de gardiennage des équipements implantés sur le terrain, et sous réserve que le logement soit inséré dans les bâtiments liés à l'activité.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation et utilisation du sol autorisées sur la zone, des aménagements paysagers ou pour assurer la rétention des eaux pluviales.

Dans le secteur UXa :

- l'aménagement des constructions à usage de logement existantes, sous réserve de ne pas créer de la surface de plancher et d'unité de logement supplémentaires.

1-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans le périmètre de préservation de la diversité commerciale identifié sur les documents graphiques du règlement, le changement de destination des locaux d'artisanat et commerce de détail situés en rez-de-chaussée est interdit vers une destination d'habitat, en application de l'article L151-16 du CU.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2 - Hauteur des constructions

La définition et les modalités de calcul de la hauteur sont précisées dans le lexique du présent règlement.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 8 m en secteurs UXa et UXc,
- 12 m en secteur UXb,

Toutefois, en secteur UXb uniquement, et pour des raisons justifiables par des impératifs de production ou de stockage, cette hauteur pourra être augmentée, sans pouvoir dépasser 22 mètres de hauteur maximale.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 6 m au faîtage et 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent à la voie de desserte de la construction. Par rapport aux autres voies, la construction respectera les distances imposées par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent s'implanter en retrait minimal de 5 m de l'alignement actuel et futur des voies publiques ou privées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul d'au moins 5 m.

Les façades implantées ou édifiées en limite séparative doivent rester aveugles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 5 mètres. Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Qualité urbaine, architecturale et paysagère

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.

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

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, peuvent ne pas être imposées en cas de projets d'architecture contemporaine sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

Les imitations de matériaux telles que le faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdits, s'ils sont visibles de la voie publique.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

A- Les constructions principales

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières...),

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- en cas de réparation ou de réfection à l'identique d'un bâtiment existant,
- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.
- aux vitrines d'artisanat ou de commerce de détail.

a) Les constructions situées au sein du site patrimonial remarquable

Le territoire du Châtelet-en-Brie est couvert par un site patrimonial remarquable. Il constitue une Servitude d'Utilité Publique. L'ensemble des documents sont annexés au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme.

b) Les autres constructions principales

Toiture

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures à pente ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

Façade et menuiseries

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement bâti de la construction.

Les constructions en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

B - Clôtures

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2,00 m, portails non compris. L'emploi de plaques de béton préfabriqué est prohibé.

Les parties maçonnées doivent être obligatoirement enduites.

La clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné ;
- d'un muret maçonné de 0,80 m de hauteur maximum surmonté de barreaudages verticaux ou de lisses horizontales ;
- d'un grillage rigide, éventuellement posé sur un soubassement.

2 - Qualité environnementale

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.

- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Les panneaux solaires doivent respecter les dispositions précisées en annexe du présent règlement.

3 - Dispositions diverses

Les citernes, les pompes à chaleur, les climatiseurs et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les cuves de récupération des eaux de toiture seront de préférence enterrées. Dans le cas contraire, ces ouvrages seront traités en harmonie avec la construction principale ou implantés de manière à n'être pas visibles depuis le domaine public.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

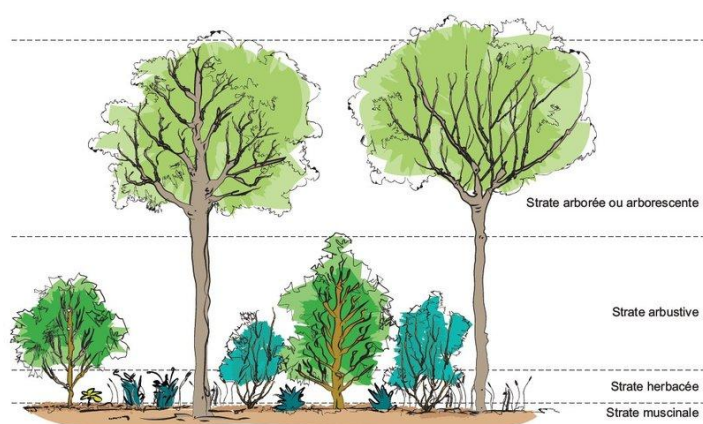
Au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité et plantés à raison d'un arbre ou arbuste, identifié en annexe 5 du présent règlement, par 500 m² de cette surface. Cette disposition ne s'applique pas sur l'unité foncière ne respectant pas la règle ci-dessus sous réserve de ne pas aggraver l'écart à la règle.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre ou arbuste, identifié en annexe 5 du présent règlement, pour quatre places de stationnement.

Les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Les plantations doivent être composées d'essences variées et locales (cf. annexes du règlement).

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, allergisantes et non locales est interdite (cf. annexes du règlement). Sont notamment interdits les thuyas, cyprès et autres conifères.



La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

2-4 – STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute nouvelle construction ou changement de destination, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Si le bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme ne peut pas respecter ces obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, en application de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Dans le cas de nouvelle construction sur un terrain bâti, le stationnement affecté aux constructions existantes doit être conservé.

En cas de présence de plusieurs destinations au sein d'une construction, les normes de stationnement seront respectées de manière cumulative pour chaque destination.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

A - Modalités

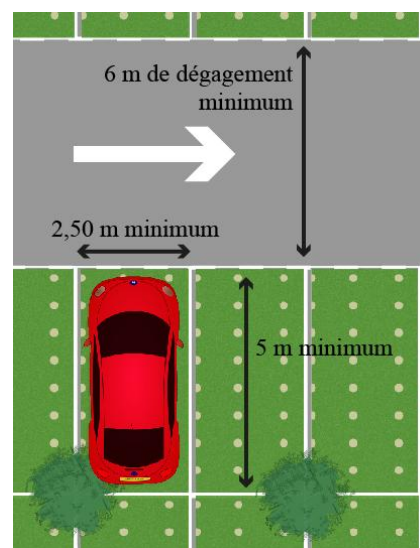
Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum

En outre, dans une aire de stationnement collective, un dégagement de 6 mètres sera prévu. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 27,5 m² y compris les accès.

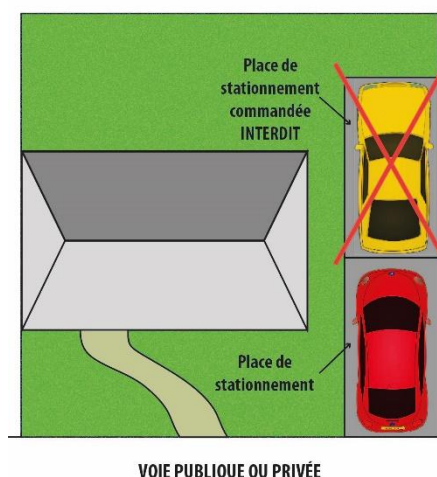
Les places de stationnement commandées sont interdites.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public. Ils devront être perméables sauf impossibilité technique justifiée.



Pour toutes les constructions nouvelles ou les changements de destination implantés en bordure des routes départementales, toutes les mesures devront être prises afin d'organiser le stationnement (y compris les visiteurs, personnel, livraison etc.), au sein même de la parcelle. L'organisation du stationnement et les aires de manœuvres doivent être réalisées de manière à permettre les demi-tours au sein de la parcelle.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.



Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

B - Normes de stationnement

Destination	Sous-destination	Normes
Habitation	Logement	Au moins 2 places par logement.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détails	Au moins 1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.
	Restauration	Au moins 1 place pour 10 m ² de salle de restaurant
	Commerce de gros	Au moins 1 place par tranche entamée de 150 m ² de surface de plancher
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Au moins 1 place par 50 m ² de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.
	Hôtels	Au moins 1 place par chambre d'hôtel ou par unité d'hébergement touristique
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	Au moins 1 place pour 3 places de spectacle
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Au moins 1 place par tranche entamée de 150 m ² de surface de plancher
	Entrepôt	
	Bureau	1 place pour 55 m ² de surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par la construction en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Au moins 1 place par 50 m ² de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

A - Stationnement des vélos

Le stationnement des vélos devra être prévu dans les conditions fixées par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Ces obligations concernent :

- les bâtiments neufs lors de leur construction ;
- les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ;
- les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.

Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.

Les normes sont présentées en annexe 2 du présent règlement.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Tout projet peut être interdit ou se voir imposer des prescriptions spéciales d'aménagement de la voirie, si les dessertes et accès présentent un risque pour la sécurité de tout usager ou, si par sa situation et son importance, le projet porte atteinte à la pérennité et à la fluidité du réseau routier.

Accès

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

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

La largeur des accès est comprise entre 3 m et 5 m.

Le long de la RD 605, les accès sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie ouverte à la circulation, en état de viabilité et permettant de supporter le trafic inhérent à l'autorisation du sol autorisée.

Aucun nouvel accès privatif ne sera autorisé le long des routes départementales. En cas de création de division d'une unité foncière, l'accès existant devra être privilégié et mutualisé pour éviter la multiplication des accès qui est de nature à multiplier les points de conflits sur une route départementale. En cas de modification de l'accès existant, donnant sur une route départementale, des mesures pourront être demandées afin de sécuriser les entrées et les sorties de l'unité foncière.

Voies

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées de manière à répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante 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.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

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. En cas de difficultés techniques pour s'y raccorder, un dispositif de relevage pourra être imposé, à la délivrance du permis de construire.

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

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement.

Eaux résiduelles industrielles

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, liquidité, température, matières en suspension, inflammabilité, ...) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques (eaux résiduaires industrielles, eaux de refroidissement, ...) ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

Le déversement n'est acceptable que, notamment :

- Si l'effluent industriel, éventuellement prétraité, est compatible avec le réseau collectif d'assainissement et la station d'épuration.
- Si la pollution industrielle rejetée en milieu naturel n'est pas plus importante que dans le cas d'une station autonome.
- Si sa composition est conforme aux dispositions du règlement du service d'assainissement collectif.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après le passage par un séparateur d'hydrocarbures.

Le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux de la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après l'accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux seront pompées, traitées et transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

Un regard de branchement pour les eaux résiduaires industrielles doit être mis en place sur l'unité foncière de la construction, en limite de propriété.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain ne le permettent pas, les aménagements garantiront leur évacuation dans un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales avec un débit de fuite maximal conforme au règlement d'assainissement.

Le niveau de pluie courantes à gérer en infiltration est d'au moins 10 mm. En outre, le dimensionnement des ouvrages sera étudié de façon à répondre aux exigences d'une pluie de retour de 30 ans.

Dans tous les cas, les rejets dans les réseaux seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelque mois). Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé.

Les eaux issues des parkings et voiries privées sont traitées (débourbées et déshuilées) avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel ou rejet au réseau public d'eaux pluviales si l'infiltration est impossible. L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou de 10 places de véhicules de type poids lourds.

3 - Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

4 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

5 - Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération d'ensemble, les espaces de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

TITRE 4

III. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser du PLU :

Chapitre 1 – Zone 1AU : zone à urbaniser à vocation d'habitat

Secteur 1AUa correspondant au secteur « Fontaine-le-Port »

Secteur 1AUb correspondant au secteur « Les Regains »

Secteur 1AUc correspondant au secteur « Rue du Plessier »

Rappel : L'ensemble des dispositions ci-après s'applique sous réserve des dispositions des Titres 1 et 2.

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

Destination	Sous-destination	X = Interdiction
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détails	
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Equipements sportifs	X
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X

Sont également interdits :

- Les sous-sols.
- Les éoliennes individuelles, à l'exception de celles implantées au sol et ne dépassant pas la hauteur maximale autorisée des constructions à destination d'habitation.
- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.
- Les carrières et les installations nécessaires à ce type d'exploitation.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1 - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec :

- les orientations thématiques pour « la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions » et la préservation de la « trame verte et bleue » définies dans le document des OAP.

- les orientations définies par secteur et notamment en ce qui concerne la densité de logements à l'hectare (cf. pièce n°4 du PLU).

Dans le secteur 1AUa, les constructions sont autorisées dans le cadre d'une seule opération d'ensemble sur le périmètre soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation identifié sur les documents graphiques.

Dans le secteur 1AUb, les constructions sont autorisées dans le cadre d'une seule opération d'ensemble par sous-secteur identifié dans la pièce n°4 du PLU.

Dans le secteur 1AUc, les constructions sont autorisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble sur le périmètre soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation identifié sur les documents graphiques.

Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détails et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées sur la zone, à condition que :

- les nuisances prévisibles (bruits, rejets, odeurs, pollutions thermique ou lumineuse, vibrations) soient compatibles avec la vocation de la zone (à dominante d'habitat) ;
- les besoins en infrastructure (voiries, réseaux) soient compatibles avec la capacité des réseaux ou pris en charge par le bénéficiaire de l'autorisation dans le cadre législatif applicable ;
- qu'elles n'accueillent pas des installations classées soumises à autorisation.

Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation et utilisation du sol autorisées sur la zone ou pour assurer la rétention des eaux pluviales.

1-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2 - Hauteur des constructions

La définition et les modalités de calcul de la hauteur sont précisées dans le lexique du présent règlement.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 13,5 m au faîtage et 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en secteur 1AUa,
- 10 m au faîtage et 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en secteurs 1AUb et 1AUc.

Toutefois, les constructions contiguës à un autre bâtiment peuvent atteindre la hauteur de faîtage du bâtiment auquel elles s'adossent.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 6 m au faîtage et 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent à la voie de desserte de la construction. Par rapport aux autres voies, la construction respectera les distances imposées par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent s'implanter en retrait minimal de 4 m de l'alignement actuel et futur des voies publiques ou privées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- les annexes,
- les piscines qui doivent respecter un recul d'au moins 3 m de l'alignement des voies.

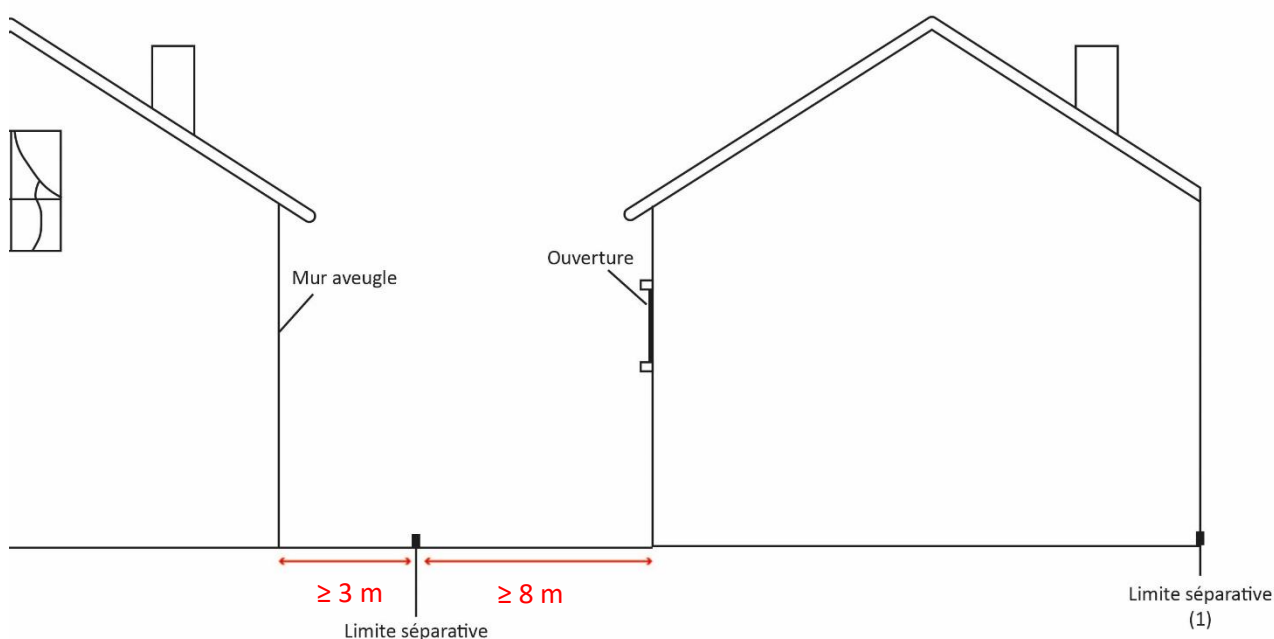
4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter sur au plus une limite séparative ou en recul.

Les façades implantées ou édifiées en limite séparative doivent rester aveugles.

En cas de retrait, les constructions doivent respecter un retrait :

- au moins égale à 8 m, si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures constituant des vues.
- Au moins égale à 3 m si la façade faisant face à la limite séparative est un mur ne générant pas de vues directes.



Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- Les annexes de moins de 12 m² d'emprise au sol.

- les piscines qui doivent respecter un recul d'au moins 3 m des limites séparatives.

5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 8 mètres lorsque l'une au moins des façades en regard comprend une ouverture constituant des vues, et à 3 mètres dans le cas contraire. Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Qualité urbaine, architecturale et paysagère

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.

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

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, peuvent ne pas être imposées en cas de projets d'architecture contemporaine sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

Les imitations de matériaux telles que le faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdits, s'ils sont visibles de la voie publique.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

A – Les constructions principales

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières...),

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- en cas de réparation ou de réfection à l'identique d'un bâtiment existant,
- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.
- aux vérandas, serres et piscines.
- aux vitrines d'artisanat ou de commerce de détail.

a) Les constructions situées au sein du site patrimonial remarquable

Le territoire du Châtelet-en-Brie est couvert par un site patrimonial remarquable. Il constitue une Servitude d'Utilité Publique. L'ensemble des documents sont annexés au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme.

b) Les autres constructions principales

Toiture

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures à pente ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

Les toitures des bâtiments principaux sont composées d'un ou plusieurs éléments, à deux pentes ou plus, comprises entre 35° et 45°, pouvant comprendre des petites parties en toiture-terrasse.

Les toitures dites « à la Mansart » sont exemptées des règles relatives aux pentes de toiture du présent article.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont végétalisées, ou sur des volumes secondaires (garage, véranda, extension, annexe). Dans ce cas, leur surface n'excèdera pas 30 % de la surface de toiture totale de l'ensemble des constructions présentes sur l'unité foncière.

Les toitures terrasses techniques sont autorisées, celles-ci devront être non visibles en façade.

Lorsque l'éclairage des combles est assuré par des lucarnes, celles-ci ne peuvent excéder une tous les trois mètres et seront implantées, sauf contre-indication technique, dans le même axe vertical que les baies des étages inférieurs.

La façade de la lucarne doit être dans le même plan que le mur de la construction (les lucarnes en retrait en toiture sont interdites).

Lorsque les châssis de toit sont visibles depuis la voie publique :

- Le linéaire des châssis de toit ne doit pas dépasser un tiers du linéaire de l'égout du toit.
- Leurs dimensions ne doivent pas excéder 78 cm de largeur sur 98 cm de hauteur et doivent être proportionnées de manière à être plus hautes que larges.

Façade et menuiseries

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement bâti de la construction.

Les constructions en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

B - Les constructions annexes

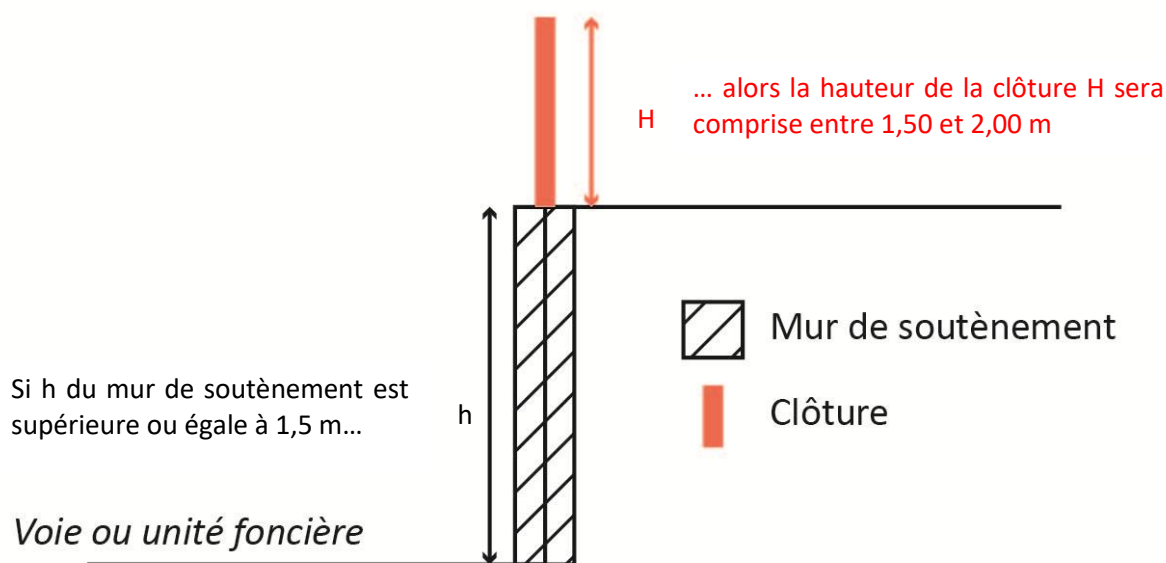
Les constructions annexes d'une emprise au sol de 12 m² ou plus doivent être construites en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale, ou en bois. Il n'est pas fixé de règle pour les toitures.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments annexes d'une emprise au sol de moins de 12 m², cependant, leur intégration dans l'environnement bâti et paysager doit être recherchée.

C - Clôtures

La hauteur totale de la clôture, portails compris, n'excèdera pas 2,00 m.

Toutefois, en présence d'un mur de soutènement surplombant la rue ou l'unité foncière voisine, la hauteur de la clôture doit être comprise entre 1,50 m et 2 m dans le cas où la hauteur du mur de soutènement est supérieure ou égale à 1,5 m.



Un retrait des portails et portillons par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé par le gestionnaire de voirie.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est prohibé.

Les éléments maçonnés doivent être enduits en totalité ou en jointoiement. Les deux côtés du mur doivent être traités.

En bordure de la voie de desserte, la clôture est constituée, au choix :

- d'un mur maçonné ;
- d'un muret maçonné de 0,80 m de hauteur maximum surmonté de barreaudages verticaux ou de lisses horizontales ;
- d'un grillage rigide posé sur poteaux métalliques éventuellement scellés sur un soubassement n'excédant pas 0,40 m de hauteur ;

Sur les limites séparatives, la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné ;
- d'un muret maçonné de 0,80 m de hauteur maximum surmonté de barreaudages verticaux ou de lisses horizontales ;
- d'un grillage, éventuellement posé sur un soubassement, doublé ou non de brandes de bruyères ou canisses ;
- de panneaux en bois ou en composites.

2 - Qualité environnementale

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.

- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Les panneaux solaires doivent respecter les dispositions précisées en annexe du présent règlement.

3 - Dispositions diverses

Les citernes, les pompes à chaleur, les climatiseurs et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les cuves de récupération des eaux de toiture seront de préférence enterrées. Dans le cas contraire, ces ouvrages seront traités en harmonie avec la construction principale ou implantés de manière à n'être pas visibles depuis le domaine public.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité et plantés à raison d'un arbre ou arbuste, identifié en annexe 5 du présent règlement, par 200 m² de cette surface.

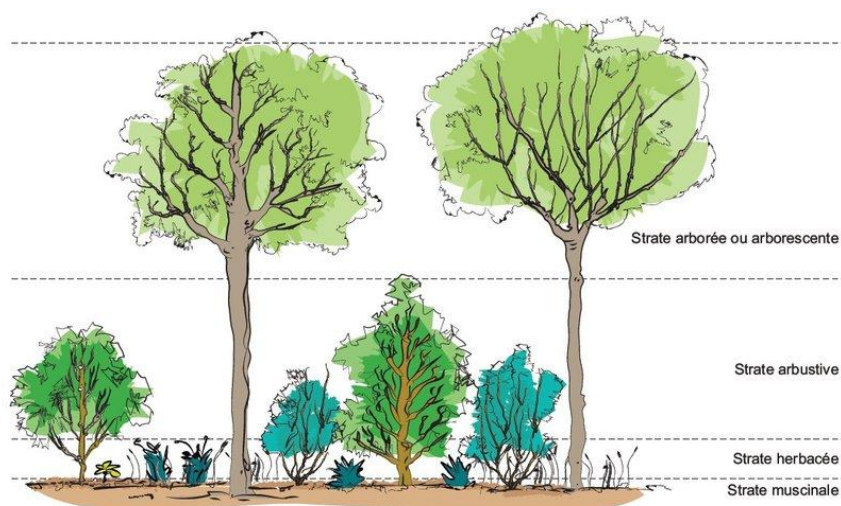
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre ou arbuste, identifié en annexe 5 du présent règlement, pour quatre places de stationnement.

Les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Les plantations doivent être composées d'essences variées et locales (cf. annexes du règlement).

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, allergisantes et non locales est interdite (cf. annexes du règlement). Sont notamment interdits les thuyas, cyprès et autres conifères.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



Les constructions et les aménagements doivent en outre être compatibles avec les orientations définies dans le document des OAP (pièce n°4 du PLU).

2-4 – STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées, y compris les véhicules de service liés à une activité, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute nouvelle construction ou changement de destination, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Si le bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme ne peut pas respecter ces obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, en application de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Dans le cas de nouvelle construction sur un terrain bâti, le stationnement affecté aux constructions existantes doit être conservé.

En cas de présence de plusieurs destinations au sein d'une construction, les normes de stationnement seront respectées de manière cumulative pour chaque destination.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

A - Modalités

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum

En outre, dans une aire de stationnement collective, un dégagement de 6 mètres sera prévu. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 27,5 m² y compris les accès.

Les places de stationnement commandées sont interdites.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public. Ils devront être perméables sauf impossibilité technique justifiée.

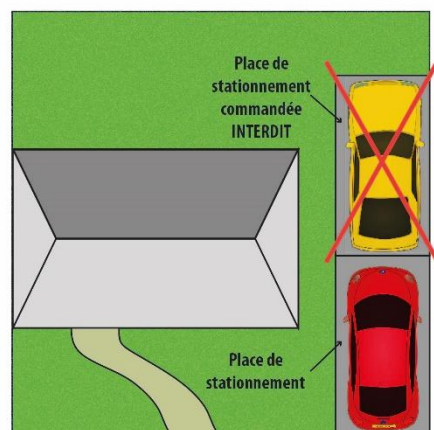
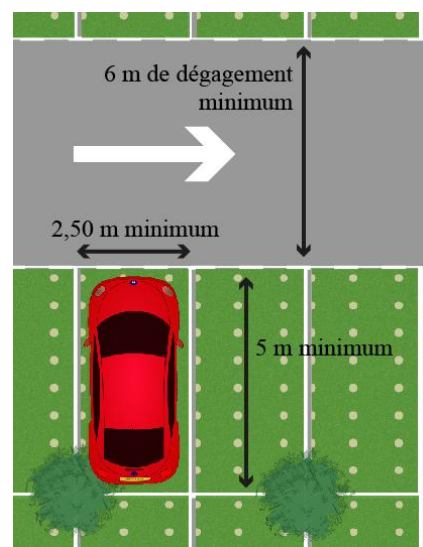
Pour toutes les constructions nouvelles ou les changements de destination implantés en bordure des routes départementales, toutes les mesures devront être prises afin d'organiser le stationnement (y compris les visiteurs, personnel, livraison etc.), au sein même de la parcelle. L'organisation du stationnement et les aires de manœuvres doivent être réalisées de manière à permettre les demi-tours au sein de la parcelle.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

B - Normes de stationnement

Destination	Sous-destination	Normes
Habitation	Logement	Sont créés au moins 2 places par logement. Dans les opérations créant 5 logements ou plus, il est imposé la réalisation d'un nombre d'emplacements supplémentaires (arrondi à l'entier supérieur) égal à 50 % du nombre de logements prévu. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif (places visiteurs).
	Hébergement	Au moins 0,5 place par unité d'hébergement
	Artisanat et commerce de détails	Au moins 1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher.



VOIE PUBLIQUE OU PRIVÉE

Commerce et activité de service	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Au moins 1 place par 50 m ² de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	1 place pour 55 m ² de surface de plancher.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	/	Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

A - Stationnement des vélos

Le stationnement des vélos devra être prévu dans les conditions fixées par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Ces obligations concernent :

- les bâtiments neufs lors de leur construction ;
- les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ;
- les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.

Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.

Les normes sont présentées en annexe 2 du présent règlement.

B - Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage. Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Tout projet peut être interdit ou se voir imposer des prescriptions spéciales d'aménagement de la voirie, si les dessertes et accès présentent un risque pour la sécurité de tout usager ou, si par sa situation et son importance, le projet porte atteinte à la pérennité et à la fluidité du réseau routier.

Accès

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

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

La largeur des accès est comprise entre 3 m et 5 m.

Voies

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées de manière à répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies nouvelles doivent être aménagées avec :

- une chaussée revêtue ayant une emprise de 5 m minimum pour un double sens et de 3 m minimum pour un sens unique,
- et au moins un cheminement piéton aux normes PMR,
- et une placette de retournement permettant aux véhicules d'effectuer un demi-tour sans manœuvrer si elle se termine en impasse. Pour les voies en impasse d'une longueur supérieure ou égale à 100 m, la placette doit permettre également le retournement des véhicules de secours et ceux affectés au ramassage des ordures ménagères.

Un principe de voie partagée (zone de rencontre) sera privilégié pour les voies en impasse en concertation avec le gestionnaire de voirie. Ces voies doivent présenter une largeur minimale de :

- 5 m minimum pour une double sens ;
- 3 m minimum pour un sens unique.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante 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.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

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. En cas de difficultés techniques pour s'y raccorder, un dispositif de relevage pourra être imposé, à la délivrance du permis de construire.

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

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain ne le permettent pas, les aménagements garantiront leur évacuation dans un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales avec un débit de fuite maximal conforme au règlement d'assainissement.

Le niveau de pluie courantes à gérer en infiltration est d'au moins 10 mm. En outre, le dimensionnement des ouvrages sera étudié de façon à répondre aux exigences d'une pluie de retour de 30 ans.

Dans tous les cas, les rejets dans les réseaux seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelque mois). Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé.

Les eaux issues des parkings et voiries privées sont traitées (débouées et déshuilées) avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel ou rejet au réseau public d'eaux pluviales si l'infiltration est impossible.

L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou de 10 places de véhicules de type poids lourds.

Eaux de piscines

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

3 - Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

4 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

5 - Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération d'ensemble, les espaces de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif, les espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti.

IV. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER

Le présent titre s'applique aux zones à protéger du PLU :

- **Chapitre 1 – Zone A** : zone agricole

Secteur Ac correspondant aux jardins familiaux

Secteur Azh pour la préservation des zones humides

- **Chapitre 2 – Zone N** : zone naturelle

Secteur Nj dédié aux jardins

Secteur Nzh pour la préservation des zones humides

Rappel : L'ensemble des dispositions ci-après s'applique sous réserve des dispositions des Titres 1 et 2.

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Toutes celles qui ne sont pas autorisées à la sous-section 1-2 suivante.

En outre, au sein des secteurs Azh, sont notamment interdits :

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et son alimentation en eau,
- 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,
- Les affouillements et exhaussements des sols,
- La création de plans d'eau artificiels,
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers,
- Le défrichement des landes,
- L'imperméabilisation des sols,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1 - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

L'ensemble des usages listés dans le présent article sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans la zone A, hors secteur Ac et Azh, sont autorisés :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol supplémentaires par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaires par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation et utilisation du sol autorisées sur la zone, pour assurer la rétention des eaux pluviales ou s'ils sont liés aux infrastructures routières d'intérêt publics ou au fonctionnement des services publics.

Sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les canalisations, postes de refoulement et autres ouvrages techniques liés à la salubrité publique (eaux usées-eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - o Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux : les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables ou en platelage et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.
 - o Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

En outre, dans la zone A, à l'exception des secteurs Ac et Azh, sont autorisés :

- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées à l'exception des élevages industriels.
- Une construction à destination d'habitation par exploitation agricole, quand elle est indispensable au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elle soit implantée à moins de 50 mètres du corps de ferme principal. La surface de plancher autorisée est de 200 m² de surface de plancher maximum.
- La diversification de l'activité agricole au sein des constructions agricoles existantes (code rural).

Pour les bâtiments de caractère identifiés au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme, sont autorisés les changements de destination suivants :

- Habitat, dans la limite de 100 m² de surface de plancher par bâtiment identifié.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

Sous les réserves suivantes :

- absence de nuisances (risques importants d'explosion ou d'incendie, bruits, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse),
- présenter des besoins compatibles avec la capacité actuelle de la voirie et des réseaux divers, et ne pas présenter de risques au regard de la sécurité routière,
- satisfaire aux exigences de la défense - incendie (réseau suffisant ou bien une réserve de 120 m³, existante ou à la charge du demandeur).

Sont seuls autorisés dans le secteur Ac :

Les abris de jardin ou appentis nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux dans la limite d'un abri ou appentis par jardin d'une emprise au sol maximale de 9 m².

Sont seuls autorisés dans le secteur Azh :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,

- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)
- la réalisation de travaux routiers nécessaires à l'entretien, la modernisation et la pérennisation du réseau routier départemental.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Ac, l'emprise au sol des abris de jardin ou appentis ne doit pas excéder 9 m² par jardin.

2 - Hauteur des constructions

La définition et les modalités de calcul de la hauteur sont précisées dans le lexique du présent règlement.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m au faîtage et 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions à destination agricole ne doit pas excéder 15 m.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 6 m au faîtage et 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Toutefois, en secteur Ac, la hauteur des abris de jardin et appentis ne doit pas excéder 2,5 m.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- les équipements agricoles de caractère exceptionnel tels que les silos et sous réserve d'une étude d'insertion paysagère fine.

3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en retrait minimal de 5 m de l'alignement des voies.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- Les abris de jardin et les appentis,
- Les annexes de moins de 12 m².

Toutefois, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de :

- 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 605,
- 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A5 dont le périmètre « zone inconstructible conformément à l'article L. 111-6 du CU » est repris sur les documents graphiques.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour :

- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes,
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

- les bâtiments d'exploitation agricole
- les réseaux d'intérêt public.

4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait minimal de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Les façades implantées ou édifiées en limite séparative doivent rester aveugles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- Les abris de jardin et les appentis,
- Les annexes de moins de 12 m².

5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Qualité urbaine, architecturale et paysagère

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.

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

Les imitations de matériaux telles que le faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdits, s'ils sont visibles de la voie publique.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

A – Les constructions principales

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières...),

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- en cas de réparation ou de réfection à l'identique d'un bâtiment existant,
- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.
- aux vérandas, serres et piscines.

a) Les constructions situées au sein du site patrimonial remarquable

Le territoire du Châtelet-en-Brie est couvert par un site patrimonial remarquable. Il constitue une Servitude d'Utilité Publique. L'ensemble des documents sont annexés au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme.

b) Les autres constructions principales**Toiture**

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures à pente ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

Les toitures des bâtiments principaux sont composées d'un ou plusieurs éléments, à deux pentes ou plus, comprises entre 35° et 45°, pouvant comprendre des petites parties en toiture-terrasse.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont végétalisées, ou sur des volumes secondaires (garage, véranda, extension, annexe). Dans ce cas, leur surface n'excèdera pas 30 % de la surface de toiture totale de l'ensemble des constructions présentes sur l'unité foncière.

Façade et menuiseries

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement bâti de la construction.

Les constructions en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

B - Les constructions annexes

Les constructions annexes d'une emprise au sol de 12 m² ou plus doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale, ou en bois. Il n'est pas fixé de règle pour les toitures.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments annexes d'une emprise au sol de moins de 12 m², cependant, leur intégration dans l'environnement bâti et paysager doit être recherchée.

C – Les constructions à destination agricole

Outre les matériaux d'usage traditionnel (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, ...), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement et prises dans des gammes naturelles (sauf impossibilité technique).

D - Clôtures

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 m.

Elles doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage,
- Soit d'un mur plein.

Les éléments maçonnés doivent être enduits en totalité ou en jointoiement. Les deux côtés du mur doivent être traités.

L'emploi de plaques de béton préfabriquées est interdit.

La conception ne doit pas contraindre le bon développement de la haie et permettre le passage de la faune avec, par exemple, des mailles minimum de 10x10cm pour les grillages, ou des ouvertures de la même taille tous les 10m. Les portails et piliers doivent être d'exécution simple et discrète.

2 - Qualité environnementale

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique... et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Les panneaux solaires doivent respecter les dispositions précisées en annexe du présent règlement.

3 - Dispositions diverses

Les citernes, les pompes à chaleur, les climatiseurs et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les cuves de récupération des eaux de toiture seront de préférence enterrées. Dans le cas contraire, ces ouvrages seront traités en harmonie avec la construction principale ou implantés de manière à n'être pas visibles depuis le domaine public.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

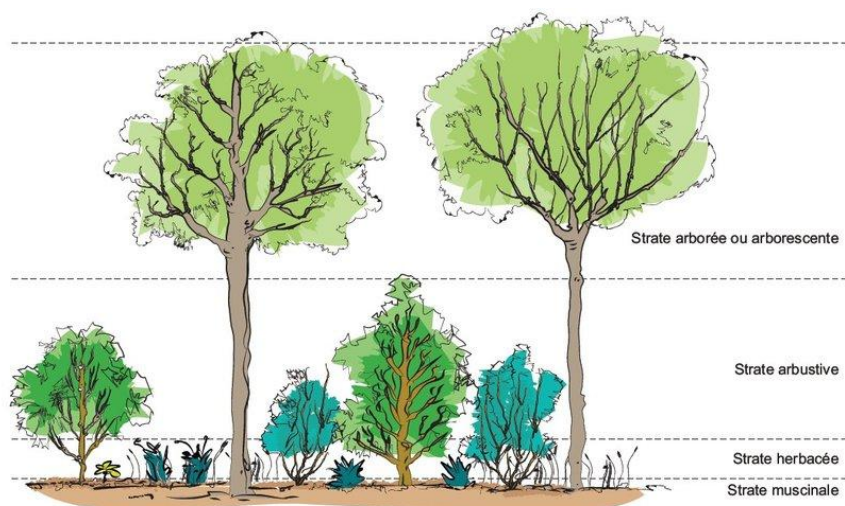
Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, des plantations d'arbres ou arbustes, identifiés en annexe 5 du présent règlement, doivent être réalisées aux abords du bâtiment.

Les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Les plantations doivent être composées d'essences variées et locales (cf. annexes du règlement).

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, allergisantes et non locales est interdite (cf. annexes du règlement). Sont notamment interdits les thuyas, cyprès et autres conifères.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



2-4 – STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées, y compris les véhicules de service liés à une activité, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute nouvelle construction ou changement de destination, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Si le bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme ne peut pas respecter ces obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, en application de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Dans le cas de nouvelle construction sur un terrain bâti, le stationnement affecté aux constructions existantes doit être conservé.

En cas de présence de plusieurs destinations au sein d'une construction, les normes de stationnement seront respectées de manière cumulative pour chaque destination.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

A - Modalités

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

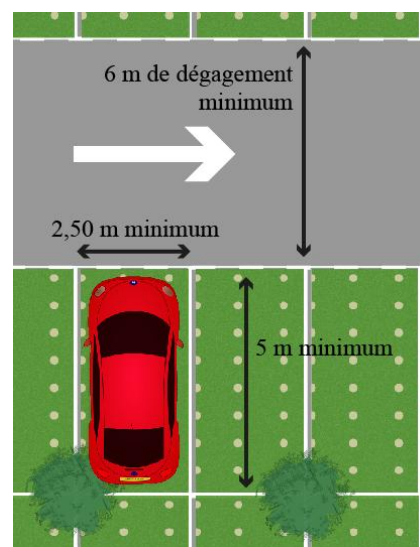
- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum

En outre, dans une aire de stationnement collective, un dégagement de 6 mètres sera prévu. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 27,5 m² y compris les accès.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public. Ils devront être perméables sauf impossibilité technique justifiée.

Pour toutes les constructions nouvelles ou les changements de destination implantés en bordure des routes départementales, toutes les mesures devront être prises afin d'organiser le stationnement (y compris les visiteurs, personnel, livraison etc.), au sein même de la parcelle. L'organisation du stationnement et les aires de manœuvres doivent être réalisées de manière à permettre les demi-tours au sein de la parcelle.

Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.



B - Normes de stationnement

Destination	Sous-destination	Normes
Habitation	Logement	Sont créés au moins 2 places par logement.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	/	Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.
Exploitation agricole		Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par la construction en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Sans objet

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Tout projet peut être interdit ou se voir imposer des prescriptions spéciales d'aménagement de la voirie, si les dessertes et accès présentent un risque pour la sécurité de tout usager ou, si par sa situation et son importance, le projet porte atteinte à la pérennité et à la fluidité du réseau routier.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Le long de la RD 605, y compris pour les exploitations agricoles :

- les accès sont limités à un seul par terrain ;
- les accès sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie ouverte à la circulation et en état de viabilité ;
- l'accès aux parcelles doit permettre aux véhicules sortant de s'arrêter en dehors de la chaussée pour vérifier que la voie est dégagée.

Aucun nouvel accès privatif ne sera autorisé le long des routes départementales. En cas de création de division d'une unité foncière, l'accès existant devra être privilégié et mutualisé pour éviter la multiplication des accès qui est de nature à multiplier les points de conflits sur une route départementale. En cas de modification de l'accès existant, donnant sur une route départementale, des mesures pourront être demandées afin de sécuriser les entrées et les sorties de l'unité foncière.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante 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.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

2 - Assainissement

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. En cas de difficultés techniques pour s'y raccorder, un dispositif de relevage pourra être imposé, à la délivrance du permis de construire.

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

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain ne le permettent pas, les aménagements garantiront leur évacuation dans un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales avec un débit de fuite maximal conforme au règlement d'assainissement.

Le niveau de pluie courantes à gérer en infiltration est d'au moins 10 mm. En outre, le dimensionnement des ouvrages sera étudié de façon à répondre aux exigences d'une pluie de retour de 30 ans.

Dans tous les cas, les rejets dans les réseaux seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelque mois). Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé.

Les eaux issues des parkings et voiries privées sont traitées (débourbées et déshuilées) avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel ou rejet au réseau public d'eaux pluviales si l'infiltration est impossible. L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou de 10 places de véhicules de type poids lourds.

Eaux de piscines

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

3 - Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Les transformateurs s'intégreront de façon harmonieuse dans l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

4 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

A l'exception des constructions à destination d'exploitation agricole, le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

5 - Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Toutes celles qui ne figurent pas à la sous-section 1-2 suivante.

En outre, au sein du secteur Nzh, sont notamment interdits :

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et son alimentation en eau,
- 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,
- Les affouillements et exhaussements des sols,
- La création de plans d'eau artificiels,
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers,
- Le défrichement des landes,
- L'imperméabilisation des sols,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

L'ensemble des usages listés dans le présent article sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans l'ensemble de la zone N, hors secteur Nj et Nzh, sont autorisés sous condition :

- Les constructions et installations indispensables à l'exploitation et à la gestion forestière.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol supplémentaires par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation et utilisation du sol autorisées sur la zone, pour assurer la rétention des eaux pluviales ou s'ils sont liés aux infrastructures routières d'intérêt publics ou au fonctionnement des services publics.
- Pour les bâtiments de caractère identifiés au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme, sont autorisés les changements de destination suivants :
 - Habitation,
 - Restauration,
 - Hôtel,
 - Activités culturelles ou éducatives,
 - Activité équestre,
 - Équipements d'intérêt collectif et services publics.

Sous réserve que :

- les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers soient compatibles avec la capacité des réseaux ;
- les risques de nuisance ne soient pas augmentés de façon significative.

Sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les canalisations, postes de refoulement et autres ouvrages techniques liés à la salubrité publique (eaux usées-eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux : les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables ou en platelage et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Dans l'ensemble de la zone N, y compris le secteur Nj :

- Les annexes dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaires par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces annexes ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

Sont seuls autorisés dans les secteurs Nzh :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)
- la réalisation de travaux routiers nécessaires à l'entretien, la modernisation et la pérennisation du réseau routier départemental.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble de la zone N, y compris le secteur Nj, l'emprise au sol des annexes ne peut excéder 40 m² d'emprise au sol supplémentaires par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2 - Hauteur des constructions

La définition et les modalités de calcul de la hauteur sont précisées dans le lexique du présent règlement.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m au faîtage et 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 6 m au faîtage et 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Toutefois, en secteur Nj, la hauteur des annexes ne doit pas excéder 2,5 m.

3 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent s'implanter en retrait minimal de 5 m de l'alignement des voies.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- Les abris de jardin et les appentis,
- Les annexes de moins de 12 m².

Toutefois, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 605, et de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A5.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour :

- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes,
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole
- les réseaux d'intérêt public.

4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait minimal de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Les façades implantées ou édifiées en limite séparative doivent rester aveugles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- Les abris de jardin et les appentis,
- Les annexes de moins de 12 m².

5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Qualité urbaine, architecturale et paysagère

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.

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

Les imitations de matériaux telles que le faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdits, s'ils sont visibles de la voie publique.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

A – Les constructions principales

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières...),

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- en cas de réparation ou de réfection à l'identique d'un bâtiment existant,
- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.
- aux vérandas, serres et piscines.

a) Les constructions situées au sein du site patrimonial remarquable

Le territoire du Châtelet-en-Brie est couvert par un site patrimonial remarquable. Il constitue une Servitude d'Utilité Publique. L'ensemble des documents sont annexés au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme.

b) Les autres constructions principales

Toiture

Les ornementsations de toiture doivent être conservées.

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

Les toitures à pente ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

Les toitures des bâtiments principaux sont composées d'un ou plusieurs éléments, à deux pentes ou plus, comprises entre 35° et 45°, pouvant comprendre des petites parties en toiture-terrasse.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont végétalisées, ou sur des volumes secondaires (garage, véranda, extension, annexe). Dans ce cas, leur surface n'excèdera pas 30 % de la surface de toiture totale de l'ensemble des constructions présentes sur l'unité foncière.

Façade et menuiseries

Les ornementsations de façade et les modénatures doivent être conservées.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement bâti de la construction.

Les constructions en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

B - Les constructions annexes

Les constructions annexes d'une emprise au sol de 12 m² ou plus doivent être construites en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale, ou en bois. Il n'est pas fixé de règle pour les toitures.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments annexes d'une emprise au sol de moins de 12 m², cependant, leur intégration dans l'environnement bâti et paysager doit être recherchée.

C - Clôtures

La grille longeant la RD 213, à Saveteux, doit être conservée.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 m.

Elles doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage,
- Soit d'un mur plein.

Les éléments maçonnés doivent être enduits en totalité ou en jointoiement. Les deux côtés du mur doivent être traités.

L'emploi de plaques de béton préfabriquées est interdit.

La conception ne doit pas contraindre le bon développement de la haie et permettre le passage de la faune avec, par exemple, des mailles minimum de 10x10cm pour les grillages, ou des ouvertures de la même taille tous les 10m. Les portails et piliers doivent être d'exécution simple et discrète.

2 - Qualité environnementale

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique... et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Les panneaux solaires doivent respecter les dispositions précisées en annexe du présent règlement.

3 - Dispositions diverses

Les citernes, les pompes à chaleur, les climatiseurs et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les cuves de récupération des eaux de toiture seront de préférence enterrées. Dans le cas contraire, ces ouvrages seront traités en harmonie avec la construction principale ou implantés de manière à n'être pas visibles depuis le domaine public.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

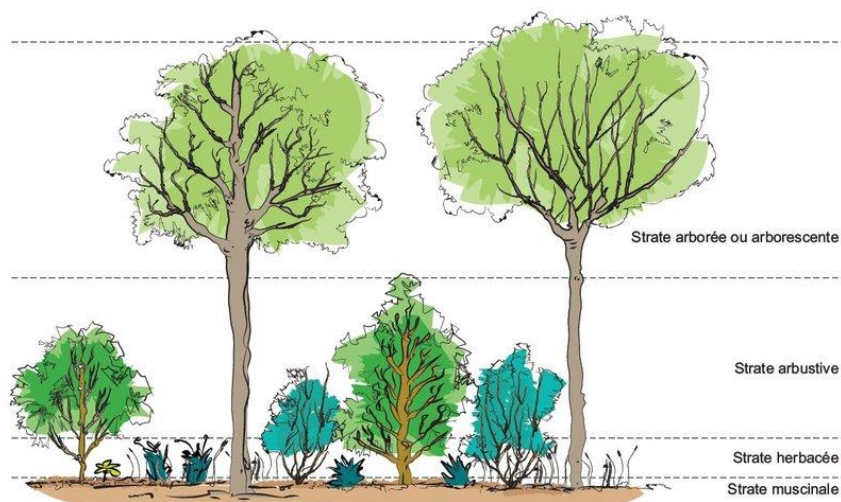
Les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Au-dessus des installations autonomes d'assainissement, les aménagements paysagers doivent être succincts et facilement retirés. Les espaces libres ne peuvent être plantés à plus de 30 % d'essences résineuses ou à feuilles persistantes.

Les plantations doivent être composées d'essences variées et locales (cf. annexes du règlement).

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, allergisantes et non locales est interdite (cf. annexes du règlement). Sont notamment interdits les thuyas, cyprès et autres conifères.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



2-4 – STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées, y compris les véhicules de service liés à une activité, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute nouvelle construction ou changement de destination, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Si le bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme ne peut pas respecter ces obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, en application de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Dans le cas de nouvelle construction sur un terrain bâti, le stationnement affecté aux constructions existantes doit être conservé.

En cas de présence de plusieurs destinations au sein d'une construction, les normes de stationnement seront respectées de manière cumulative pour chaque destination.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

A - Modalités

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

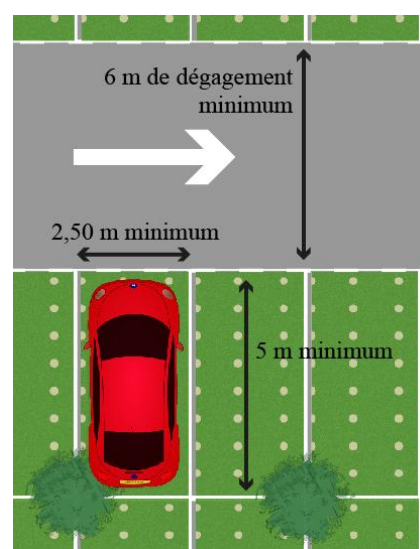
- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum

En outre, dans une aire de stationnement collective, un dégagement de 6 mètres sera prévu. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 27,5 m² y compris les accès.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public. Ils devront être perméables sauf impossibilité technique justifiée.

Pour toutes les constructions nouvelles ou les changements de destination implantés en bordure des routes départementales, toutes les mesures devront être prises afin d'organiser le stationnement (y compris les visiteurs, personnel, livraison etc.), au sein même de la parcelle. L'organisation du stationnement et les aires de manœuvres doivent être réalisées de manière à permettre les demi-tours au sein de la parcelle.

Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.



B - Normes de stationnement

Destination	Sous-destination	Normes
Habitation	Logement	Sont créés au moins 2 places par logement.
Commerce et activité de service	Restauration	Au moins 1 place pour 10 m ² de salle de restaurant
	Hôtels	Au moins 1 place par chambre d'hôtel ou par unité d'hébergement touristique
	Autres hébergements touristiques	Au moins 1 place par chambre d'hôtel ou par unité d'hébergement touristique

Equipements d'intérêt collectif et services publics	/	Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.
Exploitation forestière	/	Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par la construction en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Sans objet

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Tout projet peut être interdit ou se voir imposer des prescriptions spéciales d'aménagement de la voirie, si les dessertes et accès présentent un risque pour la sécurité de tout usager ou, si par sa situation et son importance, le projet porte atteinte à la pérennité et à la fluidité du réseau routier.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Le long de la RD 605, y compris pour les exploitations agricoles :

- les accès sont limités à un seul par terrain ;
- les accès sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie ouverte à la circulation et en état de viabilité ;
- l'accès aux parcelles doit permettre aux véhicules sortant de s'arrêter en dehors de la chaussée pour vérifier que la voie est dégagée.

Aucun nouvel accès privatif ne sera autorisé le long des routes départementales. En cas de création de division d'une unité foncière, l'accès existant devra être privilégié et mutualisé pour éviter la multiplication des accès qui est de nature à multiplier les points de conflits sur une route départementale. En cas de

modification de l'accès existant, donnant sur une route départementale, des mesures pourront être demandées afin de sécuriser les entrées et les sorties de l'unité foncière.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante 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.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

2 - Assainissement

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. En cas de difficultés techniques pour s'y raccorder, un dispositif de relevage pourra être imposé, à la délivrance du permis de construire.

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

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain ne le permettent pas, les aménagements garantiront leur évacuation dans un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales avec un débit de fuite maximal conforme au règlement d'assainissement.

Le niveau de pluie courantes à gérer en infiltration est d'au moins 10 mm. En outre, le dimensionnement des ouvrages sera étudié de façon à répondre aux exigences d'une pluie de retour de 30 ans.

Dans tous les cas, les rejets dans les réseaux seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelque mois). Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé.

Les eaux issues des parkings et voiries privées sont traitées (débouées et déshuilées) avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel ou rejet au réseau public d'eaux pluviales si l'infiltration est impossible. L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou de 10 places de véhicules de type poids lourds.

Eaux de piscines

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

3 - Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Les transformateurs s'intégreront de façon harmonieuse dans l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

4 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

5 - Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés

ANNEXES

ANNEXE 1 : LEXIQUE	122
ANNEXE 2 : NORME DE STATIONNEMENT POUR LES CYCLES	134
ANNEXE 3 : RECOMMANDATIONS POUR LA RÉALISATION DE TOITURES VÉGÉTALISÉES.....	136
ANNEXE 4 : LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES A PROSCRIRE	139
ANNEXE 5 : LISTE DES ESPECES VEGETALES PRECONISEES	146
ANNEXE 6 : INTEGRATION DES PANNEAUX SOLAIRES	153

ANNEXE 1 : LEXIQUE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme.

ACCES

L'accès particulier est la partie de terrain située à la limite de la voie et ne desservant qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements).

ACROTÈRE

Il s'agit d'un muret périmétrique situé en bordure de toiture terrasse représentant la partie sommitale d'un édifice couvert d'un tel toit et qui en constitue le relevé d'étanchéité. En pratique, l'acrotère prolonge le mur de façade et assure également la protection contre les chutes tout en étant aussi parfois constitutif du décor architectural de l'édifice.

AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public.

AMENAGEMENT D'UNE CONSTRUCTION

L'aménagement ne génère pas d'agrandissement de la surface de plancher existante d'un bâtiment et ne change pas sa volumétrie.

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée sur la même unité foncière que la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Il peut s'agir de garages, d'abris de jardin, de piscines, de bûchers, de serres, chaufferie, cellier, abri à vélo, local poubelle...

ATTIQUE

Niveau terminal d'une construction en toiture terrasse situé au-dessus de la corniche. Les façades de ce niveau sont en retrait par rapport aux façades des étages inférieurs.

ARBRE DE HAUTE TIGE

Un arbre est dit de "haute tige" ou de « haut jet » dès lors que son tronc mesure plus de 1,60 mètre de hauteur et que son tronc a une circonférence de 30 centimètres à 1,30 mètre du sol.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

CAMPING CARAVANING

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de

stationnement des caravanes habitées ou non.

CARRIÈRE

Lieu d'extraction de matériaux de construction (pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

CHASSIS DE TOIT

Élément de construction installé dans le pan de la toiture, composé d'un cadre et d'un vitrage, destiné principalement à l'éclairage des combles.

CLÔTURE

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.

La clôture comprend les piliers, les portails et les portillons.

COMBLE

Le comble est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment. La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations, antennes relais...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche, escalier ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les

terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DISTANCE

Les distances se mesurent horizontalement et à angle droit entre tout point d'un mur et le point le plus proche de la limite séparative ou de l'alignement.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbaniser, dans l'objectif de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquérir.

EGOUT DU TOIT

L'égout du toit est la limite ou ligne basse d'un pan de couverture.

ELAGAGE DES ARBRES EN LIMITE DE PROPRIETE

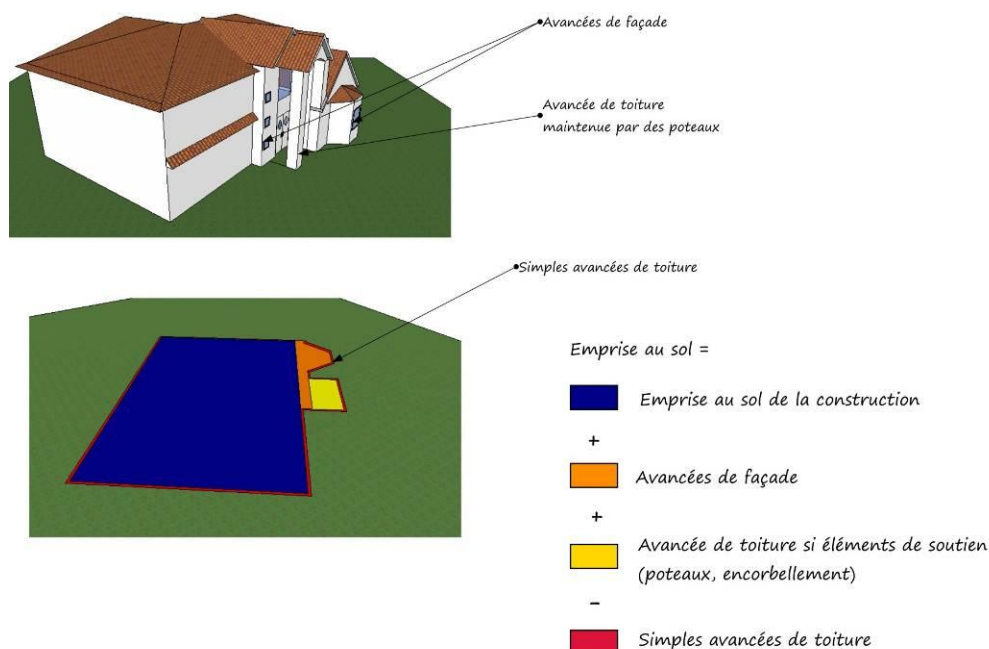
Les articles 671 et 672 du code civil interdisent aux propriétaires d'avoir des arbres d'une hauteur excédant 2 mètres à moins de 2 mètres de leur limite de propriété et à moins de 50 centimètres pour les autres plantations. Si ces distances ne sont pas respectées, le voisin peut, sans avoir à justifier d'un préjudice ou à invoquer un motif particulier, exiger l'arrachage ou l'élagage des plantations.

EMPLACEMENT RESERVE

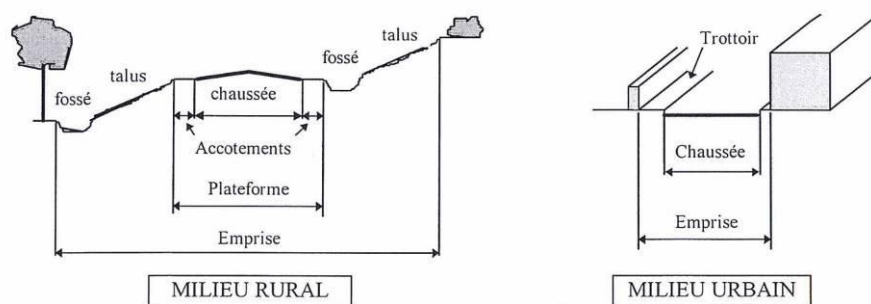
Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : école,...) ou des opérations de voirie (création, élargissement, ...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération, seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être accordées au propriétaire.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à 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.

**EMPRISE ET PLATE FORME D'UNE VOIE**

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles et des piétons) et de ses annexes (fossé, talus).

**EMPRISE PUBLIQUE**

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public, tels que les voies ferrées, les tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, etc.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Élévation du niveau du sol naturel par remblai qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

EXTENSION

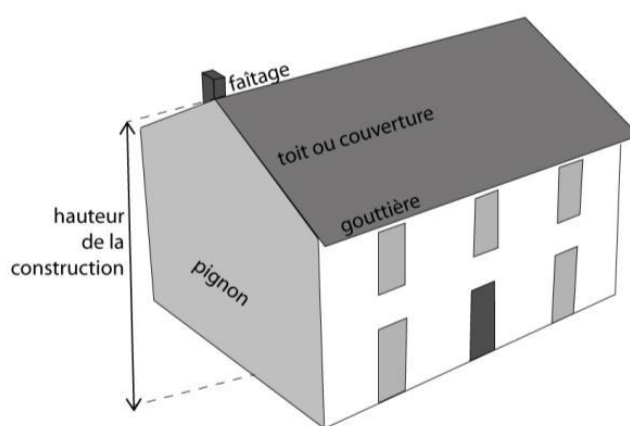
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

FACADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

FAITAGE

Le faîtage correspond au sommet des pans d'une toiture.

**GABARIT**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

HABITAT COLLECTIF

Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

HABITAT INDIVIDUEL

Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

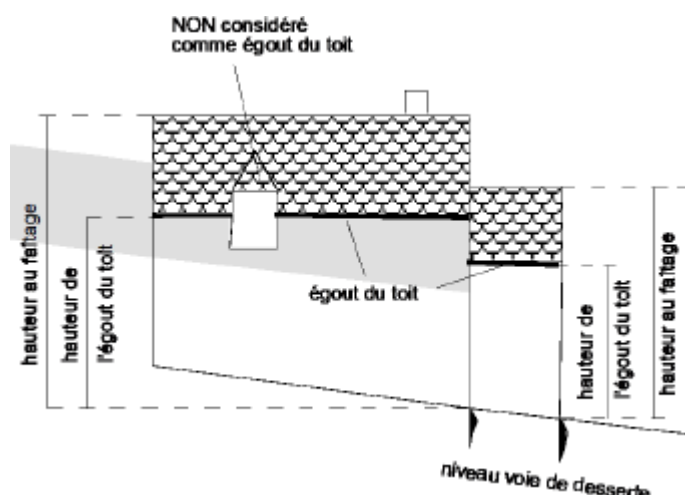
HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

HAUTEUR

La hauteur des bâtiments est mesurée depuis le niveau le plus bas de la voie de desserte considéré au droit de la construction jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (cheminée et autres superstructures exclues).

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



INSTALLATION

Une installation est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace non utilisable par l'Homme. Les installations techniques (chaufferie, poste de transformation, canalisations, antennes ...), et les murs et clôtures entrent dans le champ de cette définition.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Le régime de classement est défini en fonction du seuil indiqué dans la nomenclature des installations classées.

LAMBREQUIN

Dispositif d'occultation d'éléments techniques.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Exemples : les limites latérales figurent en gras.

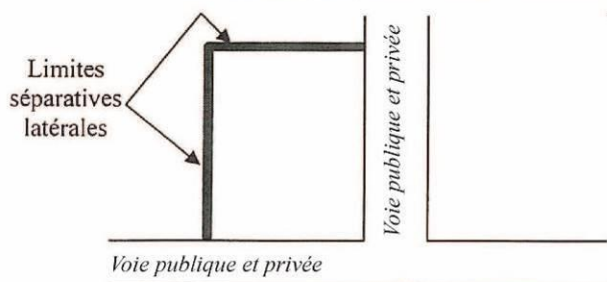


Fig 1

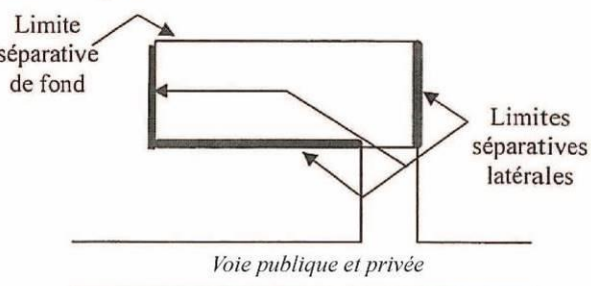


Fig 2

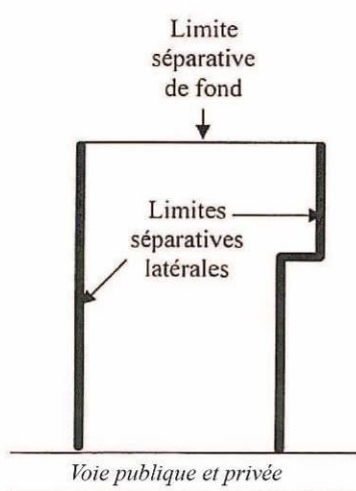


Fig 3

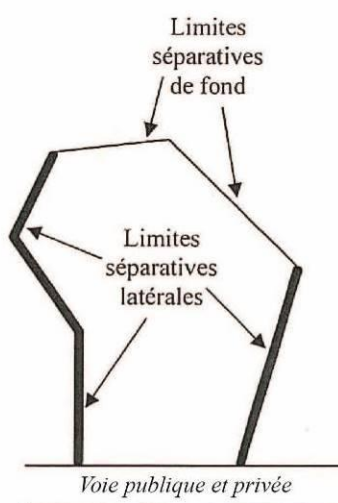


Fig 4

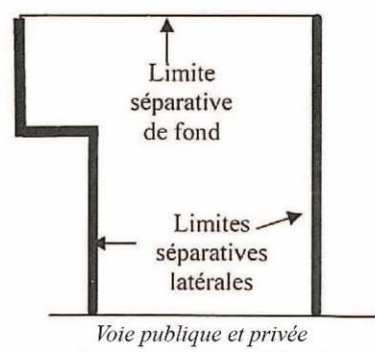


Fig 5

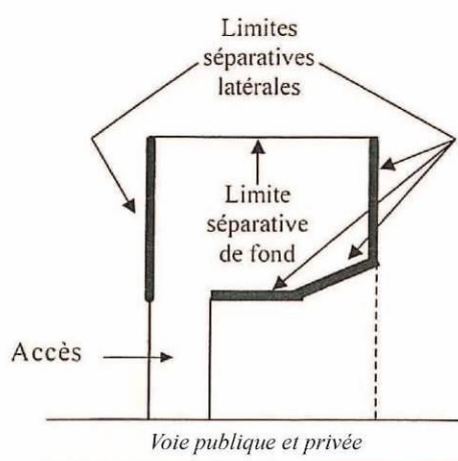


Fig 6

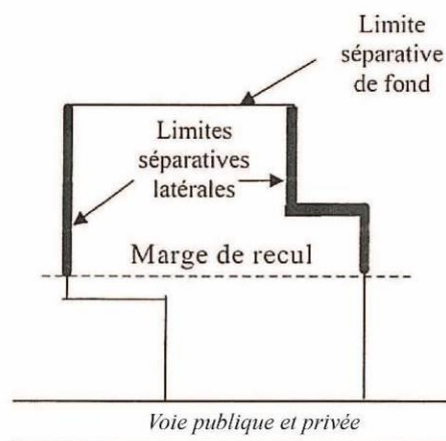


Fig 7

LOGEMENT

Un logement (définition de l'INSEE) est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation :

- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...) ;
- indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

LOTISSEMENT

Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

LUCARNE

Fenêtre verticale en saillie sur la pente d'une toiture.

MANSART (COMBLE OU TOITURE À LA MANSART)

Comble dont chaque versant est formé de deux pans, le terrasson et le brisis, dont les pentes sont différentes, ce qui permet d'établir un étage supplémentaire dans le volume de la toiture.

MARGE DE REcul

Il s'agit de la distance séparant la construction des limites séparatives. Cette marge fixée par le règlement se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies. Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de reculement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (commune, Département, Etat,...) de le lui acheter dans un délai d'un an.

OPÉRATION D'ENSEMBLE

Constituent des opérations d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.

OPERATION DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

Ensemble de construction faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

OUVERTURES

L'habitant doit pouvoir recevoir de la lumière mais ne doit pas pouvoir regarder.

Sont considérées comme ouvertures ne créant pas de vues pour l'application du règlement, les éléments suivants :

- Les ouvertures placées à plus de 2,60 m du plancher en rez-de-chaussée
- Les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher en étages (y compris les ouvertures du toit).
- Les ouvertures en sous-sol
- Les châssis fixes et verre opaque (« verre dormant » translucide)
- Les pavés de verre
- Les ouvertures sur cage d'escalier

Les autres types d'ouvertures sont des **ouvertures créant des vues** pour l'application du règlement. Il s'agit notamment des éléments suivants, s'ils ne répondent pas aux critères cités ci-avant :

- les fenêtres
- les portes fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les lucarnes
- les châssis de toit.

OUVRAGES EN SAILLIE

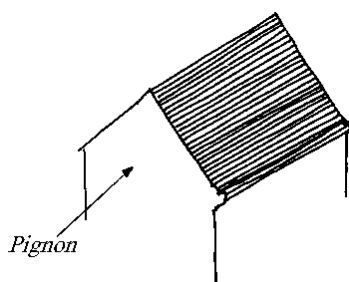
Oriels, balcons, auvents, corniches, garde-corps, rambardes, escaliers extérieurs, cheminées, canalisations extérieures, etc.

PARCELLE

C'est la plus petite portion du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

PIGNON ET MUR PIGNON

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.



PLANCHER

Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

PLEINE TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si son revêtement est perméable et s'il ne comporte en souterrain que le passage éventuel de réseaux.

Les aires de stationnement et leurs accès, quel que soit leur revêtement, sont exclus des surfaces de pleine terre.

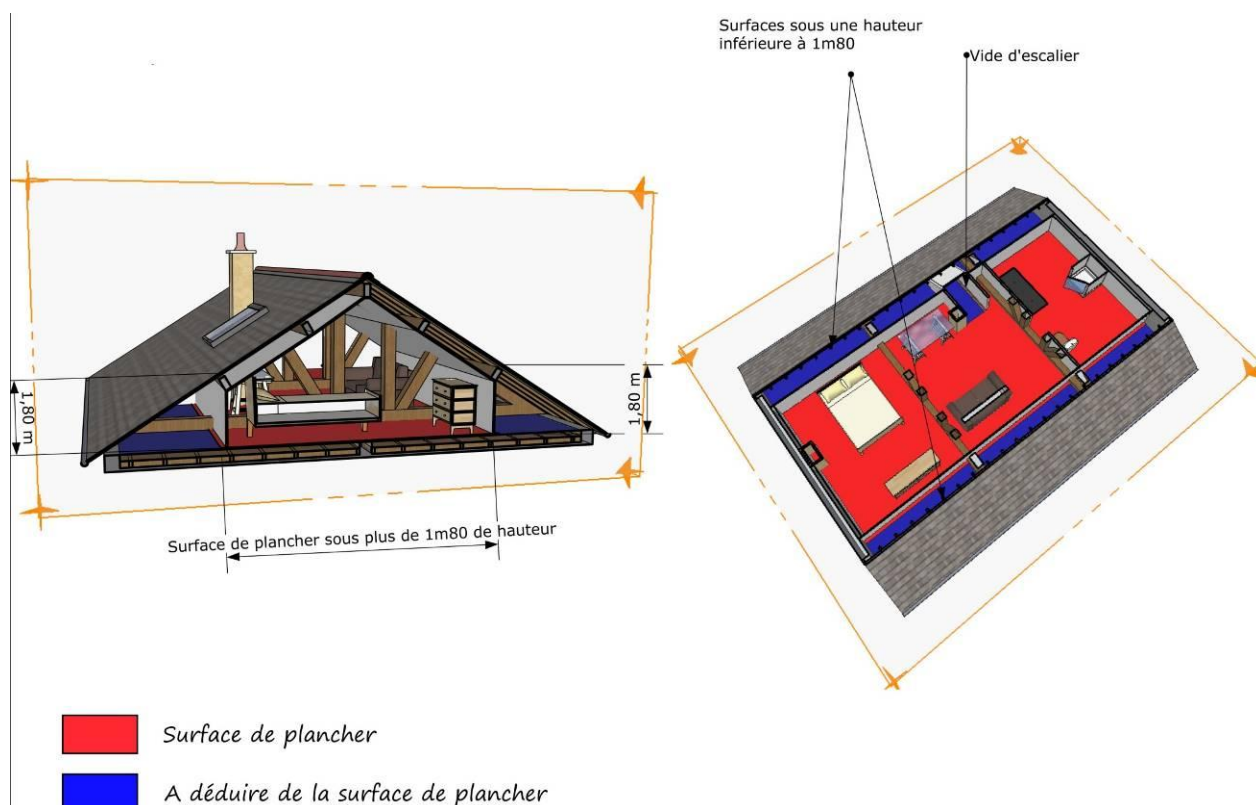
SECTEUR

Ensemble des terrains appartenant à une zone du PLU auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

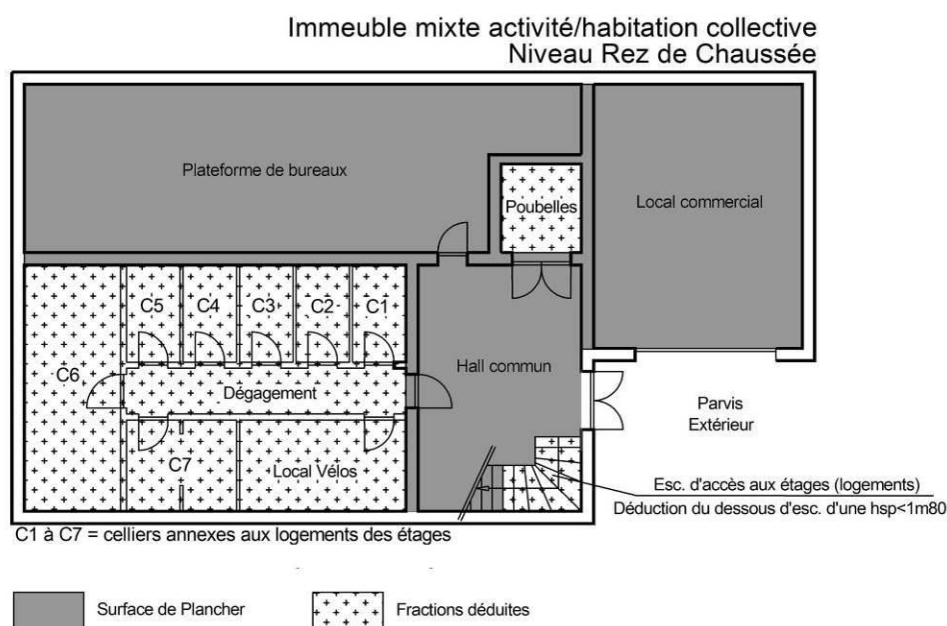
- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;



- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code

de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets;

- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

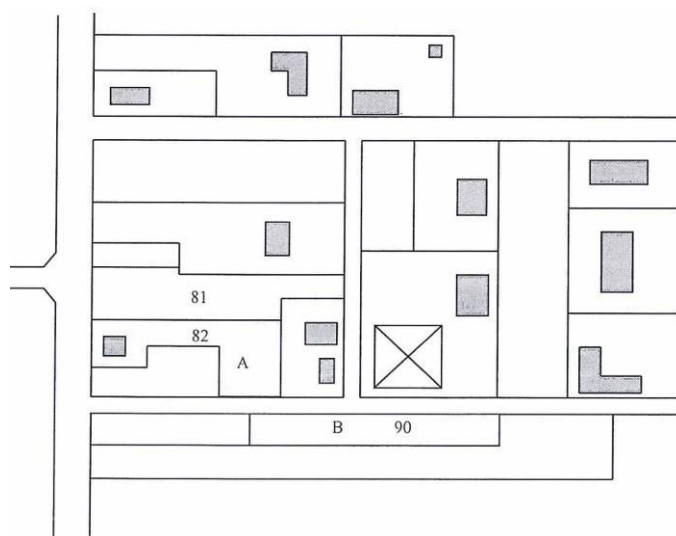


- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN D'ASSIETTE

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës.

Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.



Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN**.

Les parcelles 81 et 82 qui sont contiguës constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

Par contre, la parcelle 90 constitue une unité foncière distincte puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

TERRAIN NATUREL

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction, remblai ou déblai.

TOITURE TERRASSE

Le toit-terrasse est une terrasse plate, qui sert de couverture étanche à un bâtiment. Ce mode de couvrement d'un bâtiment mêle à la fois la structure porteuse, l'isolation, le revêtement d'étanchéité et le revêtement de protection de la couverture cerné sur son périmètre par un mur d'acrotère prévenant les chutes et parfois constitutif du décor parfois en association avec une corniche.

UNITE FONCIERE

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIES OUVERTES AU PUBLIC

La voie ouverte au public s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (public ou privé).

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

ZONE

Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles d'urbanisme, chaque zone est représentée par un sigle.

ZONE NON AEDIFICANDI

Zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

ZONE DE RENCONTRE

Une zone de rencontre est une section ou ensemble de sections de voies en agglomération constituant une zone affectée à la circulation de tous les usagers. Dans cette zone, les piétons sont autorisés à circuler sur la chaussée sans y stationner et bénéficient de la priorité sur les véhicules. La vitesse des véhicules y est limitée à 20 km/h. Toutes les chaussées sont à double sens pour les cyclistes, sauf dispositions différentes prises par l'autorité investie du pouvoir de police. Les entrées et sorties de cette zone sont annoncées par une signalisation et l'ensemble de la zone est aménagé de façon cohérente avec la limitation de vitesse applicable.

ANNEXE 2 : NORME DE STATIONNEMENT POUR LES CYCLES

Destination	Normes
Bureaux	Au moins 1 place pour 100 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerces de détails	Au moins 1 place pour 500 m ² de surface de plancher
Industrie	Au moins 1 place pour 400 m ² de surface de plancher
Entrepôt	Au moins 1 place pour 1000 m ² de surface de plancher

Pour les autres destinations ou sous-destinations de construction, il est demandé de se référer à l'arrêté du 30 juin 2022 repris ci-dessous :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire Constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment

Bâtiments constituant un ensemble commercial , au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
--	------------	-----------	---

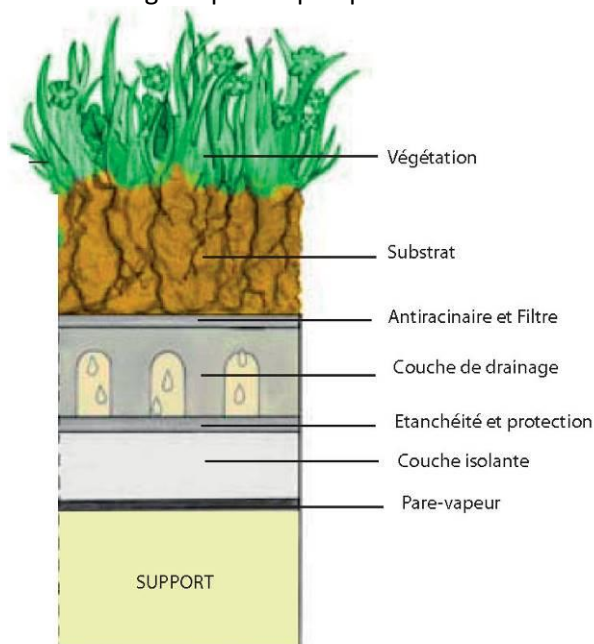
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (pour l'application du II du R. 113-14)

ANNEXE 3 : RECOMMANDATIONS POUR LA RÉALISATION DE TOITURES VÉGÉTALISÉES

Un toit vert ou végétal est constitué essentiellement de cinq composantes. En partant du support de toit, on retrouve :

- la structure portante ;
- une couche d'étanchéité. Une barrière antiracines et une membrane d'étanchéité séparent le système du toit vivant du bâtiment isolé qui se trouve en dessous ;
- une couche éventuelle de drainage et de filtration. En cas d'excédent d'eau, une couche de réservoirs ou de galets la filtre puis elle se déverse dans une canalisation. Pendant les périodes sèches, l'eau stockée remonte vers les racines ;
- une terre végétale ;
- une couche végétale si l'on recherche un aspect engazonné ou de type prairie, ou une couche d'un substrat léger, pauvre et absorbant type mélange de billes d'argile expansée ou d'ardoise expansée, sans engrais dans lequel on plantera surtout des plantes succulentes, de type sédums (ex : *sedum album*, *sedum sexangulare*, *sedum lydium*...) et de plantes adaptées aux milieux secs (thym, ciboulette, fétuque...). Les sédums stockent l'eau, absorbent les pluies qui ruisselleraient sur un toit plat ordinaire.

L'épanouissement des plantes du toit végétal prend quelques années.



Structure portante

Elle peut être en béton, acier ou bois et doit supporter le poids de l'installation prévue qui peut doubler voire tripler lorsqu'elle est gorgée d'eau en cas de pluie ou de fonte de la neige accumulée.

Le toit peut être plat ou incliné (35° au maximum). Il est recommandé de construire des terrasses avec une pente minimale de 1 à 2 %, pour diminuer l'épaisseur de la couche drainante, et donc le poids de la structure.

Étanchéité

Comme pour toute toiture, elle est essentielle. L'importance de la couche d'étanchéité ne doit jamais être sous-estimée ; une terrasse végétalisée bien faite fuit beaucoup moins que si elle ne l'était pas, mais les coûts de réparation d'une fuite sont souvent au moins doublés comparés aux toitures-terrasses classiques. Le complexe isolant doit être résistant à la compression et aux racines.

Les membranes bitumineuses SBS (éventuellement APP) sont les plus adaptées, mais dans leurs versions « anti-racine » uniquement. Elles offrent une épaisseur plus importante que leurs sœurs synthétiques et présentent moins de problème de recyclage selon leurs promoteurs.

L'application en deux couches d'une membrane anti-racine est recommandée.

Il est aussi possible de mettre en œuvre des étanchéités en polyoléfine dites TPO ou FPO (cartouche éthylène propylène + polypropylène), le caoutchouc synthétique (EPDM) et le PVC.

Les choix des espèces, le type de drainage (barrière composée d'une couche d'air) et l'entretien régulier rendent inutile le traitement herbicide inclus dans le bitume. Cependant, la réglementation exige l'ajout d'une couche anti-racine car les fabricants d'étanchéité utilisent du bitume qui est une base « attirant » les racines.

Remarque : selon l'épaisseur et le type de substrat et le climat local, certaines plantes doivent être proscrites. Ceux qui veulent favoriser la biodiversité chercheront à y favoriser les espèces plus locales, mais adaptées à ces « milieux extrêmes » très secs et chauds au plus fort de l'été et exposés aux chocs thermiques de forte amplitude.

Les rouleaux « *pré-végétalisés* » peuvent être réenroulés pour contrôle ou réparation de l'étanchéité. Certaines terrasses sont couvertes de plantes en godets qu'on peut enlever ou déplacer.

La couche de drainage et de filtration

Selon l'inclinaison de toit, la résistance de la structure portante et l'épaisseur et la nature du substrat, une couche drainante peut être mise en œuvre. C'est le plus souvent du polyéthylène gaufré qui crée un espace de drainage d'environ 10 mm de hauteur dirigeant l'eau de pluie vers le drain du toit ou vers les gouttières extérieures. Pour éviter son colmatage par des particules du sol/substrat, il est éventuellement possible de lui adjoindre un filtre géotextile non-tissé qui retient les fines particules du sol et laisse l'eau s'égoutter. Ce géotextile absorbe aussi l'eau qui la traverse, offrant un milieu humide pour les racines des plantes. Cependant, le non-tissé offre peu de résistance aux racines qui le pénètrent en réduisant son efficacité. On le recouvre donc généralement encore d'un autre géotextile traité anti-racine.

Le substrat de croissance : terre végétale

Le substrat doit être léger et résistant à la compaction tout en retenant l'eau. Sa composition est généralement un mélange de terre et/ou de compost végétal de feuilles ou d'écorces mélangé à des agrégats de pierres légères et absorbantes (*pierre ponce, matériau expansé*, éventuellement récupération de déchets de tuiles broyées..) ayant un diamètre de 3 à 12 mm. Les agrégats représentent un volume variant de 40 à 70 % du substrat de culture en fonction de l'épaisseur de substrat, de l'irrigation (si engazonnement) et du type de culture souhaité. L'épaisseur totale du substrat peut ainsi être réduite à seulement 10 cm d'épaisseur, voire moins pour les rouleaux pré-végétalisés de sédums. 15 cm est en zone tempérée l'épaisseur minimale convenant aux plantes très résistantes au gel. 15 cm sont nécessaires pour bénéficier d'une plus grande variété de plantes.

Ses capacités de rétention en eau, de perméabilité, de résistance à l'érosion, de densité conditionnent le bon fonctionnement du système.

Pour les toitures de graminées, les architectes paysagistes ont longtemps recommandé un minimum de 30 cm de terre sur les toits végétaux, mais la terre devient très lourde lorsqu'elle est saturée d'eau (environ 1,6 tonne par mètre cube, ou 160 kg par mètre carré pour une épaisseur de 10 cm) avec des risques de dommages à l'étanchéité et à la structure d'un immeuble classique si elle n'a pas été soigneusement renforcée. Le milieu étant moins favorable aux vers de terre, la terre tend à se compacter, évacuant l'oxygène

nécessaire à la survie des plantes. Les erreurs passées incitent à attacher la plus grande importance au substrat qui doit permettre la vie des plantes, sans recherche de productivité (laquelle demanderait un entretien accru).

La couche végétale

Techniquement, toutes les plantes peuvent pousser sur les toits mais certaines peuvent nécessiter des soins constants pour les préserver d'un soleil permanent, du gel et des grands vents. Dans la plupart des cas, la végétation ne sera qu'herbacée ou arbustive. Elle sera choisie en fonction du climat de la région, de l'ensoleillement, de la pente du toit, de l'épaisseur du substrat, etc. De manière générale, on devrait privilégier des plantes vivaces et indigènes très résistantes aux températures extrêmes et qui s'implanteront rapidement pour couvrir les surfaces de sol afin de réduire son assèchement par le soleil et le vent. Les plantes couvre-sols ont aussi l'avantage de laisser peu de place aux herbes sauvages ou indésirables et de réduire l'entretien. Les plantes alpines et rudérales conviennent parfaitement à cet usage.

Les plantes à privilégier peuvent être :

- *plantes fleuries* : les origans ; les alliums de petite taille comme la ciboulette, qui offre aussi l'avantage d'être un condiment ; un mélange de fleurs des champs pour créer un pré fleuri ; le gazon d'Espagne ou armérie maritime (*Armeria maritima*) ; les iris nains comme l'iris *Pumila* ; le géraniums sanguin (*g.sanguineum*) ; les campanules, les centaurées, etc. ;
- *couvre-sols* : les œillets ; les gypsophiles ; les sedums ; les thym, les joubardes, etc. ;
- *graminés* : les fétuques et particulièrement la fétuque bleue (*Festuca glauca*) et fétuque améthyste (*Festuca amethystina*) particulièrement compactes et décoratives ;
- *plantes vertes* : les iberis comme la corbeille d'argent (*Iberis sempervirens*) ; les armoises, etc

ANNEXE 4 : LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES A PROSCRIRE

Sources : Parisot C., 2009. Guide de gestion différenciée à usage des collectivités. Natureparif –ANVL. 159 pages Document actualisé avec la liste des plantes exotiques envahissantes d'Ile-de-France – Mai 2018 – CBNBP-MNHN Document actualisé avec la liste des espèces exotiques envahissantes préoccupantes pour l'Union européenne en date du 25 juillet 2019 – AFB, UICN

Document actualisé avec l'arrêté du 10 mars 2020 portant mise à jour de la liste des espèces animales et végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain -Legifrance Remarque : les espèces dans les cases vertes sont d'ores et déjà présentes en Ile-de-France.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. Fil.	Fabaceae	Australie
<i>Acer negundo</i> L.	Aceraceae	N. Am.
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Simaroubaceae	Chine
<i>Altemanthera philoxeroides</i> (Martius) Griseb.	Amaranthaceae	
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Andropogon virginicus</i>	Poaceae	
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Asteraceae	E. Asie
<i>Asclepias syriaca</i> L.	Asclepiadaceae	N. Am.
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
<i>Azolla filicuiculoides</i> Lam.	Azollaceae	Am. trop. + temp.
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Brassicaceae	Eurosib.
<i>Bidens connata</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bidens frondosa</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter	Poaceae	
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Poaceae	S. Am.
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Buddlejaceae	Chine
<i>Cabomba caroliniana</i> A. Gray	Cabombaceae	N. et S. Am.
<i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.	Dicranaceae	
<i>Cardiospermum grandiflorum</i>	Sapindaceae	
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Aizoaceae	S. Af.
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.	Aizoaceae	S. Af.
<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis	Poaceae	Am. trop, et subtrop.
<i>Cenchrus setaceus</i>	Poaceae	
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chenopodiaceae	Am. trop.
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Cortaderia jubata</i> (Lemoine ex Carrière) Stapf	Poaceae	S. Am.
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Poaceae	S. Am.
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Asteraceae	S. Af.
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	Crassulaceae	Aust. N-Z
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Cyperaceae	Am. trop.
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Fabaceae	W. Méd.
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Fabaceae	Médit.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Egeria densa</i> Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.
<i>Ehrharta calycina</i>	Poaceae	S. Af.
<i>Eichornia crassipes</i> Solms. Laub.	Pontederiaceae	Brésil
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Onagraceae	N. Am.
<i>Erigeron canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Erigeron sumatrensis</i> (Retz)	Asteraceae	A. trop.
<i>Galega officinalis</i> L.	Fabaceae	S.-E. Eur. / As.
<i>Gunnera tinctoria</i>	Gunneraceae	Chili
<i>Gymnocoronis spilanthoides</i>	Asteraceae	S. Am.
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Apiaceae	Caucase
<i>Heracleum persicum</i>	Apiaceae	Iran, Irak, Turquie
<i>Heracleum sosnowskyi</i>	Apiaceae	Caucase
<i>Humulus japonicus</i> Siebold & Zucc. / <i>Humulus scandens</i> (Lour.) Merr.	Cannabaceae	Japon
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	Araliaceae	Am.
<i>Impatiens balfouri</i> Hooker fil.	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens capensis</i> Meerb	Balsaminaceae	N. Am.
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsaminaceae	E. Sibér.
<i>Laburnum anagyroides</i> Medik.	Fabaceae	Méd. / Cent. Eur.
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Hydrocharitaceae	S. Af.
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lemnaceae	Am. trop.
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lemnaceae	N. Am.
<i>Lespedeza cuneata</i>	Fabaceae	Ex. Orient
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Scrophulariaceae	N.E. Am.
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Lysichiton americanus</i>	Araceae	N. Am.
<i>Lygodium japonicum</i>	Schizaeaceae	Asie
<i>Microstegium vimineum</i>	Andropogoneae	Asie, Iran
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Haloragaceae	S. Am.
<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx.	Haloragaceae	N. Am.
<i>Oenothera biennis</i> gr.	Onagraceae	N. Am.
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalidaceae	S. Af.
<i>Parthenium hysterophorus</i>	Asteraceae	Mexique, Caraïbes, Cent. Am.
<i>Parthenocissus inserta</i> (A. Kerner) Fritsch	Vitaceae	N.-E. Am.
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir.	Poaceae	S. Am.
<i>Paspalum distichum</i> L.	Poaceae	Am. trop.
<i>Persicaria perfoliata</i>	Polygonaceae	Asie
<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
<i>Polygonum perfoliatum</i>	Polygonaceae	Asie
<i>Prunus cerasus</i> L.	Rosaceae	Eur. / Asie du Sud-Ouest
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Rosaceae	Balk.-pers.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire

Espèces	Famille	Origine
<i>Prunus serotina</i> Ehrh.	Rosaceae	N. Am.
<i>Pueraria montana</i> var. <i>Lobata</i>	Fabaceae	Asie de l'Est
<i>Pennisetum setaceum</i>	Poaceae	N. et E. Af.
<i>Prosopis juliflora</i>	Fabaceae	Am. Trop.
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Polygonaceae	Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Polygonaceae	E. Asie
<i>Reynoutria x bohemica</i> J. Holub	Polygonaceae	Orig. hybride
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Ericaceae	Balkans / Pén. ibér.
<i>Robinia pseudo-acacia</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Rumex cristatus</i> DC.	Polygonaceae	Grèce / Sicile
<i>Rumex cuneifolius</i> Campd.	Polygonaceae	S. Am.
<i>Salvinia molesta</i>	Salviniaceae	S.E. du Brésil
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Asteraceae	S. Af.
<i>Solidago canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Asteraceae	N. Am.
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	Doaceae	S. Angleterre
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	Poaceae	Am. trop, subtrop.
<i>Symphotrichum</i> sp.		
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Boraginaceae	Caucase-pers.
<i>Syringa vulgaris</i> L.	Oleaceae	Balkans
<i>Triadica sebifera</i>	Euphorbiaceae	Chine et Japon
<i>Xanthium strumarium</i> gr.	Asteraceae	Am / Médit

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia longifolia</i> (Andrews) Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia retinodes</i> Schlecht.	Fabaceae	S. Australie
<i>Ambrosia tenuifolia</i> Sprengel	Asteraceae	S. Am.
<i>Amorpha fruticosa</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Aptenia cordifolia</i> (L. fil.) Schwantes	Aizoaceae	S. Af.
<i>Araujia sericifera</i> Brot.	Asclepiadaceae	S. Am.
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Atriplex sagittata</i> Borkh.	Chenopodiaceae	
<i>Berberis aquifolium</i> Pursh	Berberidaceae	N. Am.
<i>Brassica tournefortii</i> Gouan	Brassicaceae	Med. As.
<i>Bromopsis inermis</i> (Leyss.) Holub	Poaceae	
<i>Bunias orientalis</i> L.	Brassicaceae	S.-E. Eur.
<i>Cedrus atlantica</i> (Endl.) Carrière	Pinaceae	N. Af.
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn. ex Willd.	Portulacaceae	N. Am.
<i>Conyza floribunda</i> H.B.K.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Crepis bursifolia</i> L.	Asteraceae	Ital.
<i>Cupressus macrocarpa</i> Hartweg	Cupressaceae	N. Am.
<i>Cyperus difformis</i> L.	Cyperaceae	Paleotemp.
<i>Dichanthelium acuminatum</i> (Swartz) Gould & C.A. Clarke	Poaceae	
<i>Elodea asparagoides</i> (L.) Kerguelen (= <i>Medeola myrtifolia</i> L.)	Liliaceae	N. Am.
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Euonymus japonicus</i> L. fil.	Celastraceae	Sino-nippon

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement		
Espèces	Famille	Origine
<i>Freesia corymbosa</i> (Burm.) N.E. Br.	Iridaceae	S. Af.
<i>Gazania rigens</i> (L.) Gaertner	Asteraceae	S. Af.
<i>Gomphocarpus fruticosus</i> (L.) Aiton fil.	Asclepiadaceae	S. et Af.
<i>Hakea sericea</i> Schrader	Proteaceae	S.-E. Austr.
<i>Juncus tenuis</i> Willd.	Juncaceae	Am. pacifico-atl.
<i>Ligustrum lucidum</i> Aiton fil.	Oleaceae	Sino-jap.
<i>Lonicera japonica</i> Thunb	Caprifoliaceae	Sino-Jap.
<i>Lycium barbarum</i> L.	Solanaceae	Chine
<i>Medicago arborea</i> L.	Fabaceae	Med.
<i>Morus alba</i> L.	Moraceae	E. Asie
<i>Nothoscordum borbonicum</i> Kunth	Liliaceae	S. Am. subtrop.
<i>Oenothera longiflora</i> L.	Onagraceae	S. Am.
<i>Oenothera striata</i> Link (= <i>O. stricta</i>)	Onagraceae	S. Am.
<i>Opuntia ficus-indica</i> (L.) Mill.	Cactaceae	C. Am.
<i>Opuntia monacantha</i> (Willd.) Haw.	Cactaceae	S. Am.
<i>Pennisetum villosum</i> R. Br. ex Fresen	Poaceae	Abyssinie
<i>Periploca graeca</i> L.	Asclepiadiaceae	E. Méd.
<i>Phyllostachys mitis</i> Rivière	Poaceae	Japon
<i>Phyllostachys nigra</i> (Lodd.) Munro	Poaceae	Japon
<i>Phyllostachys viridi-glaucescens</i> (Pair.) Riv.	Poaceae	Japon
<i>Pyracantha coccinea</i> M. J. Roemer	Rosaceae	Méd.
<i>Rumex thyrsiflorus</i> Fingerh.	Polygonaceae	Eurosib.
<i>Saccharum spontaneum</i> L.	Poaceae	S. As. / N. et E. Afr.
<i>Salpichroa organifolia</i> (Lam.) Baillon	Solanaceae	S. Am.
<i>Selaginella kraussiana</i> (G. Kunze) A. Braun	Selaginellaceae	S. et trop. Af.
<i>Senecio angulatus</i> L. fil.	Asteraceae	S. Af.
<i>Senecio deltoideus</i> Less.	Asteraceae	S. Af.
<i>Setaria parviflora</i> (Poir.) Kerguelen	Poaceae	C. Am.
<i>Sicyos angulata</i> L.	Cucurbitaceae	N. Am.
<i>Solanum chenopodioides</i> Lam. (= <i>S. sublobatum</i> Willd. ex Roemer & Schultes)	Solanaceae	S. Am.
<i>Sporobolus neglectus</i> Nash	Poaceae	N. Am.
<i>Sporobolus vaginiflorus</i> (Toney) Wood	Poaceae	N. Am.
<i>Symphoricarpos albus</i> (L.) S. F. Blake	Caprifoliaceae	N.W. Am.
<i>Tetragonia tetragonioides</i> (Pallas) O. Kuntze	Tetragoniaceae	Australie / Nlle-Zél.
<i>Tradescantia fluminensis</i> Velloso	Commelinaceae	S. Am.
<i>Ulex europaeus</i> L. subsp. <i>latebracteatus</i> (Mariz) Rothm.	Fabaceae	Pén. Ibér.
<i>Ulex minor</i> Roth subsp. <i>breoganii</i> Castroviejo & Valdés Bermejo	Fabaceae	Médit.
<i>Veronica persica</i> Poirét	Scrophulariaceae	W. As.
<i>Yucca filamentosa</i> L.	Liliaceae	N. Am.

Liste 3 : espèces à surveiller		
Espèces	Famille	Origine
<i>Abutilon theophrastii</i> Medik.	Malvaceae	Rég. subpont
<i>Achillea crithmifolia</i> Waldst. & Kit.	Asteraceae	Pén. balk.
<i>Agave americana</i> L.	Agavaceae	C. Am.
<i>Alternanthera caracasana</i> H.B.K.	Amaranthaceae	Am. trop.

Liste 3 : espèces à surveiller		
Espèces	Famille	Origine
<i>Amaranthus blitoides</i> S. Watson	Amaranthaceae	N. Am.
<i>Amaranthus bouchonii</i> Thell.	Amaranthaceae	Orig. incert.
<i>Amaranthus deflexus</i> L.	Amaranthaceae	S. Am.
<i>Amaranthus retroflexus</i> L.	Amaranthaceae	N. Am.
<i>Ambrosia psilostachya</i> DC.	Asteraceae	N. Am.
<i>Anchusa ochroleuca</i> M. Bieb.	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Artemisia annua</i> L.	Asteraceae	Eurasie
<i>Bidens subalternans</i> L.	Asteraceae	S. Am.
<i>Boussaingaultia cordifolia</i> Ten.	Basellaceae	S. Am. subtrop.
<i>Broussonetia papyrifera</i> (L.) Vent.	Moraceae	Tahiti
<i>Centaurea diffusa</i> Lam.	Asteraceae	S.-E. Eur.
<i>Cordyline australis</i> (Forster) Endl.	Agavaceae	Nlle Zélande
<i>Cornus sericea</i> L.	Cornaceae	
<i>Coronopus didymus</i> (L.) Sm.	Brassicaceae	N. Am.
<i>Cortaderia richardi</i>	Poaceae	Nlle Zélande
<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.	Rosaceae	Chine
<i>Datura innoxia</i> Miller (= <i>D. metel</i> L.)	Solanaceae	Am. C.
<i>Datura stramonium</i> L.	Solanaceae	Am.
<i>Echinochloa colona</i> (L.) Link	Poaceae	Paléo/sub. trop
<i>Echinochloa muricata</i> (P. Beauv.) Fernald	Poaceae	N. Am.
<i>Echinochloa oryzoides</i> (Ard.) Fritsch	Poaceae	Asie
<i>Echinochloa phyllopogon</i> (Stapf) Koss.	Poaceae	Asie trop.
<i>Elaeagnus xebbingei</i> Hort	Elaeagnaceae	
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	Elaeagnaceae	
<i>Eleusine indica</i> (L.) Gaertner	Poaceae	thermocosc.
<i>Eragrostis mexicana</i> (Hornem.) Link	Poaceae	Am.
<i>Erigeron karvinskianus</i> DC.	Asteraceae	N. Am.
<i>Eschscholzia californica</i> Cham.	Papaveraceae	N. Am.
<i>Euphorbia maculata</i> L.	Euphorbiaceae	N. Am.
<i>Fallopia baldschuanica</i> (Regel) Holub	Polygonaceae	Cent. Asie
<i>Galinsoga parviflora</i> Cav.	Asteraceae	S. Am.
<i>Galinsoga quadriradiata</i> Ruiz & Pavon	Asteraceae	S. Am.
<i>Gamochaeta americana</i> (Miller) Weddell	Asteraceae	Am.
<i>Gamochaeta subfalcata</i> (Cabrera) Cabrera	Asteraceae	N. et S. Am.
<i>Glyceria striata</i> (Lam.) Hitchc.	Poaceae	N. Am.
<i>Heteranthera limosa</i> (Swartz) Willd.	Pontederiaceae	Am. trop.
<i>Heteranthera reniformis</i> Ruiz & Pavon	Pontederiaceae	N. et S. Am.
<i>Hypericum gentianoides</i> L. (= <i>H. sarothra</i> Michaux)	Hypericaceae	N. Am.
<i>Hypericum mutilum</i> L.	Hypericaceae	N. Am.
<i>Ipheion uniflorum</i> (Lindley) Rafin. (= <i>Triteleia uniflora</i> Lindley)	Liliaceae	S. Am.
<i>Ipomoea indica</i> (Burm.) Merr.	Convolvulaceae	Amph. subtr
<i>Ipomoea purpurea</i> Roth	Convolvulaceae	Am. trop.
<i>Isatis tinctoria</i> L.	Brassicaceae	Asie
<i>Lemna aequinoctialis</i> Welw.	Lemnaceae	
<i>Lemna perpusilla</i> Torrey	Lemnaceae	Asie, Af. N. et S. Am.
<i>Lepidium virginicum</i> L.	Brassicaceae	Am.
<i>Mariscus rigens</i> (C. Presl) C.B. Clarke ex Chodat	Cyperaceae	

Liste 3 : espèces à surveiller		
Espèces	Famille	Origine
<i>Matricaria discoidea</i> DC. (= <i>Chamomilla suaveolens</i> (Pursh) Rjrd.)	Asteraceae	N.-E. Asie
<i>Melilotus albus</i> Medik.	Fabaceae	Eurasie
<i>Mirabilis jalapa</i> L.	Nyctaginaceae	S. Am.
<i>Nassella trichotoma</i> (Nées) Hackel in Arech.	Poaceae	S. Am.
<i>Nicotiana glauca</i> R.C. Graham	Solanaceae	S. Am.
<i>Nonea pallens</i> Petrovic	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Oenothera humifusa</i> Nutt.	Onagraceae	
<i>Oenothera laciniata</i> Hill. (= <i>O. sinuata</i> L.)	Onagraceae	N. Am.
<i>Oenothera rosea</i> L'Hérit. ex Aiton	Onagraceae	N. Am. trop.
<i>Opuntia tuna</i> (L.) Miller	Cactaceae	W. Inde
<i>Oxalis articulata</i> Savigny	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis debilis</i> H.B.K.	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis fontana</i> Bunge	Oxalidaceae	N. Am.
<i>Oxalis latifolia</i> Kunth	Oxalidaceae	S. Am. trop.
<i>Panicum capillare</i> L.	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum dichotomiflorum</i> Michaux	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum hillmannii</i> Chase	Poaceae	
<i>Panicum miliaceum</i> L.	Poaceae	C. Asie
<i>Panicum schinzii</i> Hakel	Poaceae	
<i>Phytolacca americana</i> L.	Phytolaccaceae	N. Am.
<i>Pinus nigra</i> Arnold	Pinaceae	S. Eur.
<i>Platycladus orientalis</i> (L.) Franco	Cupressaceae	Chine
<i>Polygala myrtifolia</i> L.	Polygalaceae	S. Af.
<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach	Juglandaceae	Caucase
<i>Rhus hirta</i> (L.) Sudworth (= <i>R. typhina</i> L.)	Anacardiaceae	N. Am.
<i>Ricinus communis</i> L.	Euphorbiaceae	Af. trop.
<i>Rorippa austriaca</i> (Crantz) Besser	Brassicaceae	Méd. orient.
<i>Rumex patientia</i> L.	Polygonaceae	S.-E. Eur.
<i>Secale montanum</i> Guss.	Poaceae	Médit.
<i>Senecio leucanthemifolius</i> Poir. subsp. <i>vernalis</i> (Waldst. & Kit.) Alexander (= <i>S. vernalis</i> W. & K.)	Asteraceae	E. et C. Eur.
<i>Setaria faberi</i> F. Hermann	Poaceae	
<i>Solanum bonariense</i> L.	Solanaceae	S. Am.

Liste 3 : espèces à surveiller

Espèces	Famille	Origine
<i>Solanum linnaeanum</i> Hepper & Jaeger	Solanaceae	S. Af.
<i>Solanum mauritianum</i> Scop.	Solanaceae	Am. centr.
<i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers.	Poaceae	E. Médit.
<i>Stenotaphrum secundatum</i> (Walter) O. Kuntze	Poaceae	Paantropical
<i>Tagetes minuta</i> L.	Asteraceae	S. Am.
<i>Tropaeolum majus</i> L.	Tropaeolaceae	S. Am.
<i>Verbesina alternifolia</i> (L.) Britton ex Learney	Asteraceae	Am. trop.
<i>Veronica peregrina</i> L.	Scrophulariaceae	N. et S. Am.
<i>Veronica persica</i> Poiret	Scrophulariaceae	S.-W. Asie
<i>Xanthium spinosum</i> L.	Asteraceae	S. Am.

ANNEXE 5 : LISTE DES ESPECES VEGETALES PRECONISEES

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc / Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Acer campestre</i>	Érable champêtre	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune verdâtre	4 – 15	Lente	
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	Arbre	Conique large	Basique / Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Février / Avril	Ocre jaune (M), jaune brun (F)	18 – 30	Lente	Médicinal
<i>Berberis vulgaris</i>	Épine-vinette	Arbuste	Dressé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Juin	Jaune griffé de pourpre	1 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	Arbre	Conique étroit	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	20 – 25	Lente	
<i>Betula pubescens</i>	Bouleau blanc	Arbre	Conique étroit	Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	15 – 20	Lente	Médicinal
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Marcescent	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	15 – 25	Lente	
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle	Arbuste	Étalé bas	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Jaune	3 – 5	Assez rapide	Comestible / médicinal
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc	2 – 4	Moyenne	
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Janvier / mars	Jaunâtre	2 – 4	Rapide	Comestible
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine lisse	Arbuste	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc rose	5 – 8	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne	Arbuste	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	6 – 9	Moyenne	Épines / Médicinal
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais	Arbuste	Étalé bas	Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Jaune	1 – 1,5	Moyenne	Toxique
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc-verdâtre	3 – 7	Lente	Toxique
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre commun	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaunâtre (M), vert (F)	20 – 30	Lente	Médicinal

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc / Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Frangula dodonei</i>	Bourdaine	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	vert	2 – 5	Lente	Toxique / Médicinal
<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frêne à feuilles étroites	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Brunâtre	10 – 20	Rapide au début	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	30 – 40	Rapide	
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Persistant	Mai / Juin	Blanc	5 – 15	Assez lente	
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Persistant	Avril / Mai	Jaune (M), verdâtre (F)	3 – 5	Lente	Médicinal / Piquant
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Marcescent	Mai / Juillet	Blanc	2 – 3	Moyenne	Toxique
<i>Lonicera xylosteum</i>	Camerisier ou Chèvrefeuille des haies	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc-jaunâtre	2 – 2,5	Moyenne	Toxique / Médicinal
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier des bois	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc-rose	2,5 – 4	Moyenne	Comestible
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier commun	Arbuste	Buissonnant	Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 6	Lente	Épines (souvent) / Comestible
<i>Populus nigra</i>	Peuplier noir	Arbre	Colonnaire	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), vert (F)	30 – 35	Rapide au début	
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre / Ombre	Non	Caduc	Mai	Gris rouge (M), vert (F)	15 – 25	Rapide au début	
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxique / Comestible
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en coeur	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
<i>Pyrus pyrastrer</i>	Poirier sauvage	Arbre	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyenne	Comestible

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc / Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mai / Juin	vert	25 – 40	Moyenne	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
<i>Ribes rubrum</i>	Groseiller à grappes	Arbuste	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jaunâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Comestible
<i>Ribes uva-crispa</i>	Groseiller à macquereau	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Rouge-verdâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Épines / Comestible
<i>Rosa agrestis</i>	Rosier agreste	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines
<i>Rosa canina</i>	Églantier ou rosier des chiens	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Rose pâle	1 – 4	Assez rapide	Épines / Comestible / Médicinal
<i>Rosa micrantha</i>	Églantier à petites fleurs	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa rubiginosa</i>	Églantier couleur de rouille	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	2,5 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Rosa stylosa</i>	Rosier à styles soudés	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc rose	2 – 3	Assez rapide	Épines
<i>Rosa tomentosa</i>	Églantier tomenteux	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose clair	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Humide	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	10 – 15	Rapide	Médicinal
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	4 – 6	Assez rapide	
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Mai	Vert brun	1 – 3	Lente	
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Arbre	Pleureur	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	2 – 5	Rapide	

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc / Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	3,5 – 5	Assez rapide	
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 15	Assez rapide	
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	Arbuste	Étalé bas	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Mars / Avril	Blanc vert	3 – 4	Rapide	
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 7	Rapide au début	
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	Arbuste	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	6 – 10	Rapide	
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2 – 8	Rapide	Comestible / médicinal
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	10 – 15	Assez rapide	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 12	Moyenne	
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 15	Assez lente	
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	Arbre	Ovale	Neutre / Acide	Sec	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin	Jaune pâle	15 – 20	Moyenne	Comestible / médicinal
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	Arbre	Arrondi	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Juin / Juillet	Jaune pâle	10 – 40	Assez rapide	Médicinal
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Frais	Soleil	Oui	Persistant	Mars / Mai	Jaune	1 – 2,5	Rapide	Épines
<i>Ulmus glabra</i>	Orme blanc	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rouge	15 – 25	Lente	
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rose	15 – 20	Assez rapide	
<i>Ulmus minor</i>	Petit orme	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	jaune verdâtre	10 – 30	Rapide	Médicinal
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 4	Moyenne	Toxique
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	2 – 5	Moyenne	Toxique

LIANES

Elles sont plus difficiles à trouver auprès des fournisseurs mais on peut en citer quelques-unes :

Lierre (*Hedera helix*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/lierre.htm>

Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/chevrefeuille%20des%20bois.htm>

Clématite des haies (*Clematis vitalba*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/clematite.htm>

Gesse sauvage (*Lathyrus sylvestris*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/gesse%20sauvage.htm>

Ronce des bois (*Rubus fruticosus*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/ronce.htm>

Le tableau ci-après liste l'ensemble des espèces végétales préconisées dans le cas **d'un milieu humide**.

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
<i>Barbarea vulgaris</i>	Barbarée commune	Mégaphorbiaies	eutrophiles
<i>Calystegia sepium</i>	Liseron des haies		eutrophiles
<i>Carduus crispus</i>	Chardon crépu		eutrophiles
<i>Cirsium oleraceum</i>	Cirse maraîcher		mésotrophiles
<i>Cirsium palustre</i>	Cirse des marais		mésotrophiles
<i>Dipsacus fullonum</i>	Cabaret des oiseaux		eutrophiles
<i>Epilobium hirsutum</i>	Epilobe hérissé		eutrophiles
<i>Epilobium tetragonum</i>	Epilobe à tige carrée		eutrophiles
<i>Eupatorium cannabinum</i>	Eupatoire chanvrine		eutrophiles
<i>Filipendula ulmaria</i>	Reine-des-prés		
<i>Humulus lupulus</i>	Houblon		eutrophiles
<i>Hypericum tetrapterum</i>	Millepertuis à quatre ailes		eutrophiles
<i>Lythrum salicaria</i>	Salicaire commune		mésotrophiles
<i>Myosoton aquaticum</i>	Céraiste aquatique		eutrophiles
<i>Scrophularia auriculata</i>	Scrophulaire aquatique		eutrophiles
<i>Stachys palustris</i>	Epiaire des marais		mésotrophiles
<i>Symphytum officinale</i>	Consoude officinale		
<i>Thalictrum flavum</i>	Pigamon jaune		mésotrophiles
<i>Valeriana officinalis</i>	Valériane officinale		
<i>Galium uliginosum</i>	Gaillet des fanges	Tourbières	
<i>Lotus pedunculatus</i>	Lotier des fanges		
<i>Ranunculus flammula</i>	Renoncule petite-douve		
<i>Succisa pratensis</i>	Succise des prés		
<i>Cardamine pratensis</i>	Cardamine des prés	Prairies	médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Epilobium parviflorum</i>	Epilobe à petites fleurs		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Galium palustre</i>	Gaillet des marais		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Lysimachia nummularia</i>	Lysimaque nummulaire		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha aquatica</i>	Menthe aquatique		européennes, hygrophiles

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
			longuement inondables
Mentha arvensis	Menthe des champs		européennes, hygrophiles longuement inondables
Mentha suaveolens	Menthe à feuilles rondes		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychophiles
Polygonum amphibium	Renouée amphibie		européennes, hygrophiles longuement inondables
Potentilla anserina	Potentille des oies		européennes, hygrophiles
Potentilla reptans	Potentille rampante		européennes, hygrophiles
Pulicaria dysenterica	Pulicaire dysentérique	Prairies	médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychophiles
Ranunculus repens	Renoncule rampante		européennes, hygrophiles
Rumex conglomeratus	Patience agglomérée		européennes, hygrophiles
Rumex crispus	Patience crépue		européennes, hygrophiles
Silene flos-cuculi	Silène fleur-de-coucou		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychophiles
Trifolium fragiferum	Trèfle fraise		européennes, hygrophiles longuement inondables

ANNEXE 6 : INTEGRATION DES PANNEAUX SOLAIRES

Afin d'être considérés comme des éléments d'architecture intégrés et non des rajouts, les capteurs doivent respecter certaines caractéristiques dans le but de maintenir une harmonie du bâtiment et par conséquent une harmonie du tissu bâti formant le cadre de vie.

1. IMPLANTATION DES PANNEAUX

L'intégration des panneaux doit être pensée comme une modénature ou un élément constitutif de son architecture. Les capteurs doivent être considérés comme des éléments d'architecture à part entière et non des rajouts.

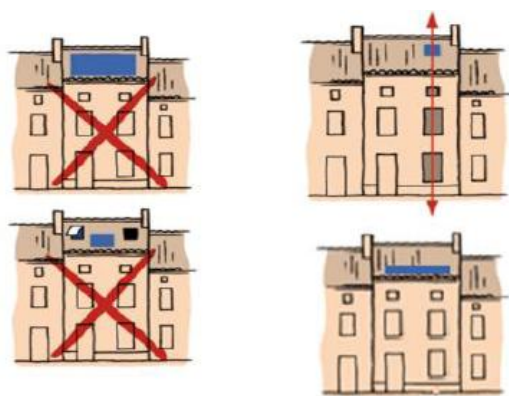
L'installation de panneaux solaires se fera de préférence en s'intégrant à un élément d'architecture annexe (appentis, auvent, véranda...).

**Cas de l'intégration des dispositifs en toiture**

Les capteurs doivent être positionnés au plus proche de la gouttière sur le toit (éviter le plus possible leur visibilité depuis les espaces publics). Ils seront assemblés horizontalement plutôt que verticalement.

Les panneaux doivent être de forme rectangulaire, ne pas présenter de débordement par rapport à la toiture du bâtiment.

Les panneaux solaires devront respecter la composition de la façade et de la toiture (respecter les axes de percements ou trumeaux de façade). Ils seront implantés à la même hauteur et seront de mêmes dimensions que les châssis de toit (s'ils existent), afin de créer une ligne continue et de respecter la composition de la façade.



Intégration non adaptée

Source : SDAP de l'Aude

Intégration adaptée



Composition d'ensemble ordonnée

2. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PANNEAUX

Les capteurs nécessitent une orientation entre Sud-Est et Sud-Ouest, une inclinaison optimale à 45° et une absence de masque (bâtiment, arbre... pouvant porter ombre).

Afin de réduire l'impact de ces installations dans leur environnement architectural, les panneaux photovoltaïques auront :

- **Une finition lisse** : Certains systèmes sont trop visibles et ne permettent pas une intégration des panneaux à l'environnement architectural ou paysager. Les panneaux à tubes apparents sont proscrits car ils dégradent visuellement le bâti et l'environnement.
- **Une teinte sombre uniforme** (sans points de liaisons brillants, proche de la teinte de la couverture) et **un cadre de teinte sombre mate**.

Le choix des panneaux doit tenir compte de la couleur et la nature de la couverture : l'ardoise et le zinc sont des supports favorables.





Ardoises solaires : capteurs invisibles

- **Une surface anti-réfléchissante** (éviter toute brillance)

