

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Commune de CHATELET EN BRIE

Dossier de Permis d'Aménager

« Les Roches »

PA 10 - Règlement

Maîtres d'ouvrage



**Geoterre**

7 bis rue des Sesçois

77590 BOIS LE ROI

Tel : 01.64.71.18.70

Email : contact@geoterre.fr



**Urba-Terre**

12 quai d'Anjou

94340 JOINVILLE LE PONT

Tel : 06.63.80.57.24

Email : fmesa@urba-terre.com

Maîtres d'œuvre

**Architecte – Urbaniste**



**SJLArchitecte**

26 Avenue du 8 mai 1945

95200 SARCELLES

Tel : 09.52.05.02.55

Email : sluzon@sjlarchitecte.com

**Géomètre-Expert**



**SAS Didier THIBERVILLE**

1 rue de la Loge aux Bergers

77820 LE CHATELET EN BRIE

Tel : 01.60.69.40.23

Email : contact@dtge.fr

## **PREAMBULE**

### **Objet du règlement :**

Le présent règlement vient en complément de la zone 1AUd du P.L.U. de la commune du CHATELET-EN-BRIE.

Ce règlement a pour objet de définir les règles et servitudes d'intérêt général concernant l'implantation, le volume et l'aspect de toutes constructions dans le projet de « Les Roches », ainsi que l'aménagement des abords et clôtures, en vue d'aboutir à l'harmonie du projet.

L'aménageur et ses acquéreurs, ou éventuellement les locataires des parcelles sont tenus de se conformer aux règlements en vigueur et aux conditions d'implantation de hauteur et d'aspect déterminés aux articles suivants.

### **Le règlement est indissociable du Plan de composition (PA4) joint.**

Les mentions reprises du règlement du P.L.U. sont indiquées dans le présent document.

### **Rôle de l'architecte-coordonateur :**

Dans le souci de réaliser un ensemble de constructions harmonieuses, il a été désigné un architecte-coordonateur chargé des missions suivantes :

- conseiller les pétitionnaires et les constructeurs sur la conception architecturale, paysagère et urbanistique de leur projet ;
- coordonner la conception des projets les uns par rapport aux autres conformément au parti d'aménagement retenu pour l'opération, notamment les altimétries, teintes d'enduits, menuiseries, etc... ;
- formuler, le cas échéant, des observations ponctuelles et non nécessairement exhaustives, relatives au respect de la réglementation d'urbanisme (règlement du lotissement et du P.L.U.). Ces observations ne constituent en aucun cas une consultation juridique et ne sauraient engager la responsabilité de l'architecte coordinateur ;
- autoriser des dérogations au règlement et au plan de composition sous réserve que ces dérogations soient motivées par des considérations architecturales, environnementales ou topographiques et qu'elles soient compatibles avec l'application des dispositions du P.L.U.

L'architecte coordinateur sera déterminé par l'aménageur à la cession des lots.

### **Procédure de Consultation :**

Préalablement au dépôt de la demande de permis de construire en mairie, le pétitionnaire ou son constructeur adresse à l'architecte coordinateur un dossier complet. Un échange avec l'architecte coordinateur est toutefois vivement recommandé dès la phase esquisse.

Aucune demande de permis de construire ne peut être déposée en mairie sans accord de l'architecte coordinateur. L'ensemble des clôtures de la propriété seront intégrées à la demande de permis de construire.

La décision de l'architecte coordinateur sera soit :

- un accord ;
- un accord assorti de prescriptions ;
- un refus indiquant les modifications à apporter.

La décision de l'architecte coordinateur ne préjuge pas de l'instance effectuée par l'autorité administrative.

**Pour en améliorer sa compréhension, le présent règlement rappelle les dispositions**



majeures du règlement du P.L.U. et celles formulées par l'Architecte des Bâtiments de France dans un précédent permis d'aménager sur le même périmètre.

### Caractères et vocation de la zone

Il s'agit de zones actuellement non équipées ou en cours d'équipement, destinées à permettre l'extension de l'agglomération sous forme d'opérations d'ensemble exclusivement (ZAC, lotissements ou ensembles de constructions groupées), sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

*Cette zone, implantée en continuité avec les zones urbanisées existantes et suivant un principe d'enveloppe urbaine, est destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation.*

*Après réalisation des équipements nécessaires (création ou renforcement des réseaux et voiries), les constructions sont autorisées dans la mesure où elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble, définie dans les orientations d'aménagement et de programmation.*

*Les renforcements et extensions de réseaux rendus nécessaires par les projets de construction pourront être mis à la charge des pétitionnaires en application notamment des articles L.332-6, L.332-11-3 et L.332-15 du code de l'urbanisme.*

*Les principes de composition urbaine répondent aux objectifs suivants :*

- *gérer la transition paysagère avec la périphérie d'espaces naturels ou agricoles,*
- *favoriser une meilleure perméabilité aux circulations piétonnières et cyclables,*

### ARTICLE 1AU.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### **1.1 - Sont interdits :**

- *Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU.1.2.1 ci-dessous sont interdites, et notamment :*

- *Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.*

- *Les constructions à usage d'activités de transports, ainsi que les activités nécessitant un besoin de stationnement hors de proportion avec la fonction résidentielle de la zone.*

- *En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en cas de réhabilitation comme en cas de constructions neuves.*

- *Dans les périmètres du Site Patrimonial Remarquable et aux abords des Monuments Historiques uniquement, les éoliennes individuelles (même celles de moins de 12 mètres de hauteur de mât).*

- *Implantation des constructions par rapport aux rus : aucune construction ou extension de construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres du haut de la berge des cours d'eau.*

#### **1.2 - Sont soumis à conditions :**

- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L421-3 et R421-27 du Code de l'Urbanisme en périmètre du Site Patrimonial Remarquable et aux abords des Monuments Historiques.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 alinéa d du Code de l'Urbanisme).

- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

• *Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un P.L.U en application des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.*

- *La présence d'un risque d'inondation lié aux remontées de nappes interdit la réalisation de sous-sols, sauf réalisation sous forme de cuvelage étanche.*

- *Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.*

- *La zone 1AU comporte aussi des secteurs humides de classe 3 (voir annexes IV du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. 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.*

**1.2.1** Dans toute la zone, sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des principes définis dans les "orientations d'aménagement" :

*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 chaque parcelle ainsi divisée, en application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.*

- Les lotissements et les ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation, sous réserve qu'ils prennent en compte la totalité du secteur considéré et sous réserve de la réalisation des équipements collectifs nécessaires.

- L'exercice de professions pouvant s'exercer dans la construction même et ne présentant pas de nuisance pour le voisinage.

- Les constructions à usage de *logement* et leurs annexes, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions autorisées dans la zone.

- 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.

*Toutefois, dans la zone de protection du captage indiquée aux documents graphiques n° 3, aucune construction ou partie de construction, ou aucun stockage ne pourront y être admis, s'ils sont de nature à engendrer des risques de pollution souterraine.*

- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

- *Les exhaussements et affouillements liés aux infrastructures routières sont autorisés à condition qu'ils soient d'utilités et d'intérêt publics.*

## **ARTICLE 1AU.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

**2.1** - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

**2.2** - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

**2.3** - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

**2.4** - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale

Il n'est pas fixé de règle.



## 2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE 1AU.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 3.1 - Emprise au sol.

- 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 chaque parcelle ainsi divisée, en application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.

- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété.
- Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :
  - les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
  - la reconstruction de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition ;
  - la reconstruction de bâtiments ayant fait l'objet d'un permis de démolir en Site Patrimonial Remarquable et aux abords des Monuments Historiques ;
  - les aménagements des constructions existantes (avec ou sans changement de destination) ;
  - les extensions des constructions existantes à la date de publication du POS, le 31 mars 1998.

### 3.2 - Hauteur maximale des constructions

**La hauteur des bâtiments, 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) ne doit pas excéder 8 mètres et R + comble en secteurs 1AUd. (Avis ABF).**

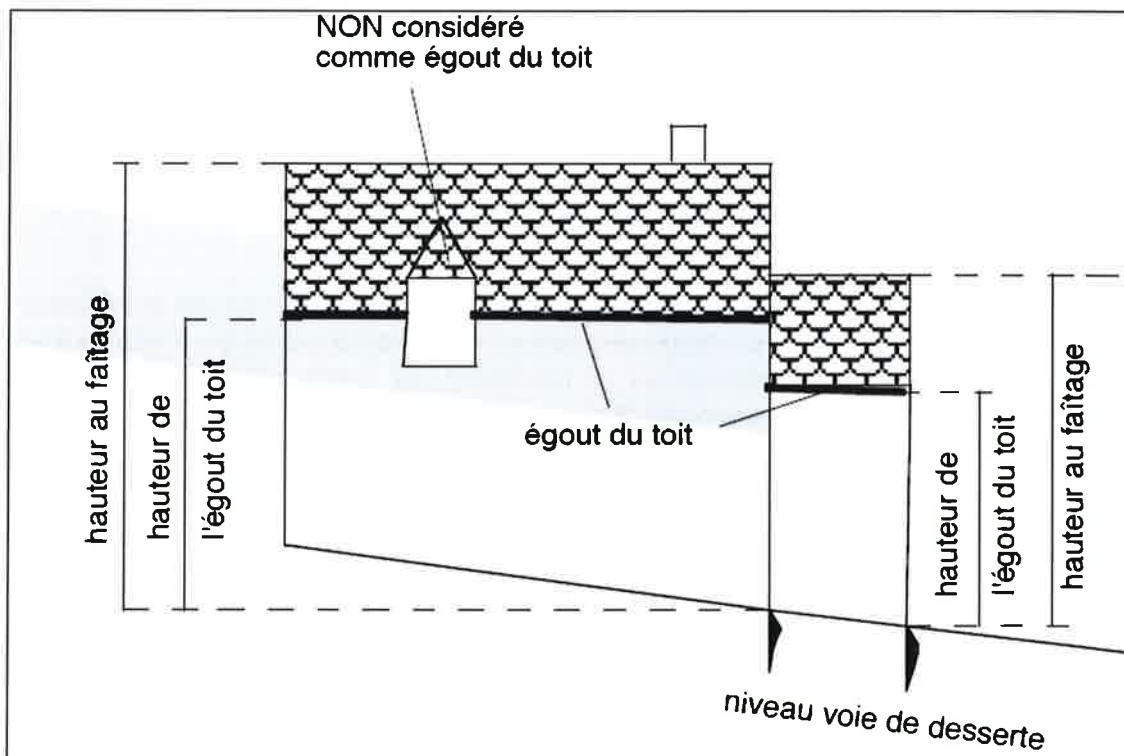
Cette règle ne s'applique pas en cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants, et à condition que le projet n'ait pas pour effet d'accroître leur hauteur. Le niveau bas des rez-de-chaussée ne peut dépasser 0,30 m au-dessus du point le plus haut de la voie de desserte située au droit de la construction, *sauf si la topographie du terrain l'implique.*

A le Châtelet-en-Brie, le  
Le Maire-Adjoint délégué,  
Elio BELFIORE



18 MAI 2021





### 3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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 chaque parcelle ainsi divisée.

Les constructions peuvent être édifiées sur toute la profondeur du terrain et soit à l'alignement, actuel ou futur des voies, soit en observant un retrait d'au moins 5 mètres.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

- Un espace suffisant, sur la propriété privée, devra être réalisé afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour pour ne pas s'engager en marche-arrière sur les routes départementales.

### 3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

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 chaque parcelle ainsi divisée.

Les constructions principales doivent être implantées, soit sur **au plus** une limite séparative aboutissant aux voies, soit en recul d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, avec un minimum de 3 mètres.

• Dans l'ensemble de la zone :

Les annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol globale par propriété, non accolées à la construction principale, doivent être implantées sur une des limites séparatives aboutissant aux voies. Lorsque la construction n'est pas en limite séparative, le recul doit être d'au minimum 3 mètres.

Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol globale par propriété seront implantés soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Implantation des constructions par rapport aux rus : aucune construction ou extension de construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres du ru du Châtelet.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

### 3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

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

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

## ARTICLE 1AU.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Les constructions présenteront un mur de long pan d'une longueur au moins égale à la hauteur totale des constructions, avec un minimum de 6 mètres.

### 4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Principes :

Sont autorisées les constructions intégrant des équipements :

- permettant les énergies renouvelables (ex : capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc.) ;

- et(ou) utilisant des matériaux permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments (ex : isolation extérieure).

Ce principe s'applique également en cas de réfection partielle ou d'extension d'un bâtiment existant.

Toitures :

Les toitures des bâtiments principaux sont composées d'un ou plusieurs éléments, à deux pentes, supérieures à 35°.

Toutefois :

- les angles de toitures en croupe, les lucarnes à la capucine sont autorisées, les lucarnes rampantes sont autorisées sauf sur le versant donnant sur rue ;

- en cas d'extension de bâtiment existant, celle-ci présentera soit une pente identique à l'existant, soit une pente supérieure à 35° ;

- les annexes accolées au bâtiment principal ou implantées en limite séparative peuvent comprendre une seule pente, si celle-ci est inférieure à 35° ;

- les annexes non accolées au bâtiment principal ou non implantées en limite séparative peuvent comprendre une seule pente supérieure à 35°, si leur hauteur est inférieure à 4 mètres au faîtage.

Les toitures seront à 2 versants symétriques et les faitages de toiture seront parallèle à la rue.

*(Avis ABF).*

Les couvertures seront réalisées en tuiles plates de terre cuite de ton brun rouge vieilles et nuancées avec faîtage à crêtes et embarrures et rives maçonnées sans tuile cornières à rabat.

*(Avis ABF)*

Les tuiles respecteront un module minimum de 27 u/m<sup>2</sup>.

L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes sur le versant de toiture côté rue.

*(Avis ABF).*

En façade arrière, les châssis de toit seront à dominante verticale et de dimensions maximales 80x100cm. Ils seront de type « à encastrer » et sans volet roulant extérieur, pour ne pas faire saillie par rapport au plan de la couverture, seront implantés dans la partie inférieure des combles et seront axés soit sur les ouvertures de l'étage inférieur, soit sur le trumeau de maçonnerie entre deux ouvertures. Ils seront de teinte sombre excluant le noir pur.

#### Façades :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

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

En façade avant, les fenêtres et portes fenêtres comprendront obligatoirement des volets battants.

Les fenêtres, volets et porte d'entrée seront peintes ou thermolaqué d'usine en respectant la polychromie suivantes : blanc cassé (RAL 9001/9002), gris clair (RAL 7044/7047/7035), gris coloré vert (RAL 6011/6021), gris coloré bleu (RAL 5014/5023/5024), bleu (5007/5009), beige (RAL 1013/1014/1015), gris foncé (RAL 7005/7015/7031/7039), tabac (RAL 7002/7006/7034), rouge lie de vin (RAL 3004/3005), vert bruyère (RAL 6003/6006) ou foncé (RAL 6000/6005), vert empire (RAL 6002), à l'exception du ton bois ou du vernis, de tradition non locale et du blanc pur (RAL 9003/9010/9016) ou du noir pur trop agressifs.

Les gouttières et descentes de toitures seront en zinc.

*Toute architecture typique, archaïque ou étrangère à la région est interdite. En dehors du Site Patrimonial Remarquable et des abords des Monuments Historiques, les menuiseries en bois pourront être laissées dans leur teinte naturelle.*

*Les maisons en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les éléments constructifs soient de dimension modeste et que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.*

#### Clôtures :

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2,00 m (éléments de portail non compris).  
- d'un muret maçonné et enduit de 0,80 mètre de hauteur maximale, surmonté d'un barreaudage et éventuellement accompagné d'une haie.

Pour les clôtures sur rues, un retrait par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article 1AU.3.3.

**La clôture sur rue sera constituée d'un muret surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical et d'un portail identique à la grille. (Avis ABF)**

Les barreaudages seront droits et à lisses horizontales.

**Les clôtures mitoyennes seront constituées d'un simple grillage doublé d'une haie vive constituée d'essences locales et champêtres de type charmille, lilas, troène, abélia, prunelier, houx, buis, fusain, noisetier, lierre, chèvrefeuille... à l'exclusion des résineux type thuyas ou cyprès. (Avis ABF)**

Le Châtelet-en-Brie, le  
Le Maire-Adjoint délégué,  
\* Elio BELFIORE



18 MAI 2021



#### Dispositions diverses

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une adjonction à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques bioclimatiques, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

*Les pompes à chaleur et climatisations seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée si elle s'intègre par son aspect et sa forme à la construction principale.*

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci.

*Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III du PLU), sont applicables les recommandations reportées en annexe II du PLU.*

**Les panneaux solaires seront admis que s'ils sont non visibles depuis le domaine public, en privilégiant leur pose sur la totalité d'un versant de toiture d'une construction annexe (garage, appentis, ou abri de jardin) ou s'ils sont implantés au sol. (Avis ABF).**

En cas d'impossibilité technique, ils seront implantés sur la partie la plus basse des versants de toiture du volume principal.

**Les ouvertures seront de forte proportion verticale. (Avis ABF)**

Elles respecteront un rapport de hauteur par largeur de 1.5. En façade arrière, les grandes baies vitrées doivent être assimilées à des verrières de type atelier. Elles seront en métal peint dans une teinte sombre excluant le noir pur et constituée de panneaux verticaux identiques, fixes ou mobiles, d'une largeur comprise entre 50 cm et 80 cm.

**Les constructions seront de plan rectangulaire avec des façades plus importantes que les pignons. (Avis ABF)**

Les pignons ne dépasseront pas 9.00m.

Des volumes secondaires sont tolérés en façade arrière.

#### **4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

*Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :*

- *utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,*
- *prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,*
- *utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,*
- *orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.*

#### **4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.**

Il n'est pas fixé de règle.

LE CHATELET EN BRIE, le  
Le Maire-Adjoint délégué, 18 MAI 2021  
Elio BELFLORE

## ARTICLE 1AU.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

### 5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

Obligations de planter :

Lorsqu'il est réalisé des haies en clôture, celles-ci doivent privilégier les essences fleuries d'origine autochtone.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

*Les plantations dont la hauteur dépasse deux 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.*

*Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 50 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Les parkings filtrants sont toutefois compris dans cette superficie. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.*

*Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.*

**Un arbre de haute tige, au minimum, sera planté sur chaque lot pour 100m<sup>2</sup> de terrain non bâti. (Avis ABF)**

### 5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

### 5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

### 5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

*Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.*

### 5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

### 5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

*Le niveau de rejet des eaux pluviales dans le réseau est limité à ceux constatés avant l'opération.*

*Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique, sauf dans le cadre de l'aménagement de circulations douces. Leur création est recommandée.*

### 5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

Alain Châtelet-en-Brie, le  
Le Maire Adjoint délégué, 18 MAI 2021  
Elio BELEFIORE



## ARTICLE 1AU.6 - STATIONNEMENT

### 1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération, à l'occasion de toute construction, division ou installation nouvelle.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface de plancher, à condition :

- que leur affectation reste inchangée ;
- qu'elles n'engendrent pas un accroissement du nombre de logement ;
- que les travaux n'induisent pas une réduction des espaces de stationnement existant.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

*Si les superficies non construites dans la propriété, avant travaux, sont insuffisantes, il ne sera pas autorisé d'installation nouvelle ou de changement de destination.*

Les normes ci-après constituent des minima et n'exonèrent donc pas de l'application du respect du premier alinéa.

Chaque emplacement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres, ne devra pas excéder 5 %, sauf en cas d'extension de la construction existante.

*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. Le stationnement devra être praticable au quotidien, ce qui exclut des places trop étroites, en enfilade ou des dégagements insuffisants. En cas de création de plusieurs logements, un local vélo devra être réalisé et facilement accessible afin d'encourager et de favoriser les modes de déplacement alternatifs. Les piétons et les cycles devront être pris en compte de façon à inciter l'usage de ces modes actifs et ce selon les normes en vigueur.*

### 2 - Nombre d'emplacements

*La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.*

*Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.*

*Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.*

*- La délivrance des dossiers d'urbanisme pour un équipement d'intérêt public et/ou services publics est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.*

#### Lotissements, opérations de constructions groupées :

Il sera créé au moins une place de stationnement banalisée par lot ou parcelle privative, en stationnement longitudinal sur voirie ou en aires de stationnement, en un ou plusieurs sites.

#### Constructions à usage d'habitation

Il est demandé au moins deux places de stationnement par logement.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

*Pour les bâtiments collectifs à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m<sup>2</sup>.*

*Dans tout lotissement ou permis groupé, il sera prévu :*

*- Deux places de stationnement résidentiel par parcelle, de dimension 5 x 5 m minimum, par recul du portail de l'accès voiture par rapport à l'emprise de voirie ;*

#### Constructions à usage de bureau ou de service

*Pour les bureaux, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.*

*Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit être aménagé.*

#### Dans le cas d'établissements d'enseignement

*Pour les équipements scolaires, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 8 à 12 élèves (écoles primaires, collèges, lycées, universités et autres).*

### **ARTICLE 1AU.7 -DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### • Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité, à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou de tout "passage commun". *Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.*

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé de largeur, et de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, de la sécurité, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique. En outre, les principes figurant *le cas échéant* dans les "orientations d'aménagement et de programmation" devront être respectés.

#### • Voirie :

Les voies nouvelles devront comporter un trottoir de 1,40 m libre de toute entrave (PMR) et une largeur de chaussée de 5 mètres minimum.

Un système de protection des trottoirs pour piétons (bordures/bornes/barrières) sera mis en place.

Les voies en impasse seront de préférence de type autos-piétons, de 6 mètres d'emprise avec caniveau central ou mono-pente.

#### • Dimensions des voies publiques et privées de desserte des collectes :

La largeur des voies publiques doit rendre possible le passage des véhicules de collecte vis-à-vis des véhicules en stationnement et faciliter le ramassage des bacs.

A Le Châtelet-en-Brie, le  
Le Maire-Adjoint délégué,

18 MAI 2021

H  
Elio BELFIORE



Pour ce faire, elle sera au minimum de 3,5 mètres (en sens unique). La structure de la chaussée doit être adaptée au passage d'un véhicule poids lourd dont le poids total autorise en charge (Ptac) est de 26 tonnes.

Les pentes doivent être inférieures à 12% dans les tronçons où les bennes ne doivent pas s'arrêter, et à 10% lorsqu'elles sont susceptibles de s'arrêter. Le rayon de giration ne doit pas être inférieur à 12,5 mètres.

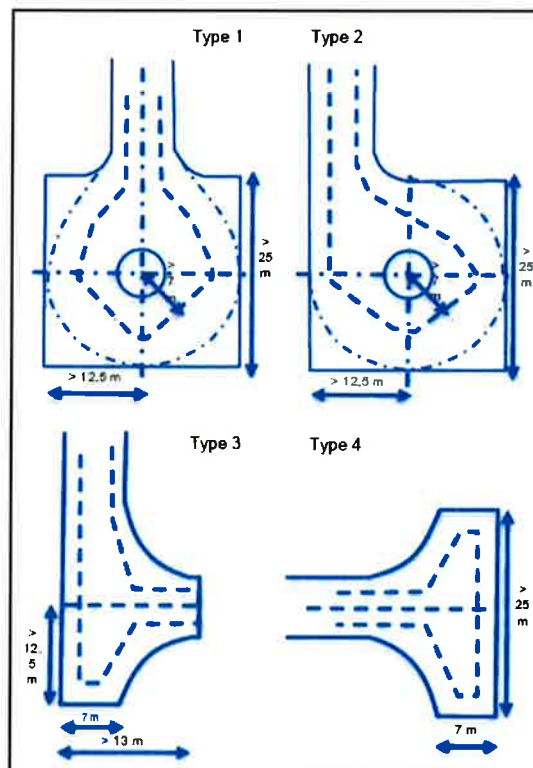
Ces prescriptions doivent être mises en œuvre dans le cadre de toute nouvelle construction (ou d'évolution de la voirie) sous peine de non desserte par le service de collecte et de création d'un point de regroupement.

• *Caractéristiques des voies en impasse :*

*Pour que la collecte s'y effectue, les nouvelles voies en impasse doivent se terminer par une aire de retournement libre de stationnement et sur voie publique de façon à ce que le véhicule de collecte puisse effectuer un demi-tour sans manœuvre spécifique.*

*Les dimensions de ces aires doivent être compatibles avec les caractéristiques des véhicules de collecte suivantes :*

- Largeur : 3,20 mètres (avec rétroviseurs)
- Longueur hors tout : 9,5 mètres
- Hauteur hors tout : 3,80 mètres
- Empattement : 5,00 mètres
- Rayon de braquage : 10,00 mètres.



Dans le cas où une aire de retournement ne peut pas être aménagée, une aire de manœuvre en « T » doit être prévue. Ces prescriptions doivent être mises en œuvre dans le cadre de toute nouvelle construction (ou d'évolution de la voirie) sous peine de non desserte par le service de collecte et de création d'un point de regroupement.

Dans le cas où une aire de manœuvre en T n'est pas possible, un point de regroupement des bacs, construit en dur et clos, doit être aménagé à l'entrée de l'impasse. L'emplacement de ce point de regroupement satisfaisant aux contraintes techniques et environnementales sera défini par les services techniques de la commune concernée, en collaboration avec la Collectivité



compétente, laquelle associera les collecteurs. En ce qui concerne les voies en impasse existantes, une solution pratique propre à chaque cas doit être trouvée en concertation entre les services techniques de la commune, les usagers, les gestionnaires du site et avec la Collectivité compétente, laquelle associera le collecteur.

Ces règles peuvent ne pas s'appliquer :

- aux aménagements, extensions et annexes, de constructions existantes avant la date de publication du P.O.S. le 31 mars 1998 ;

- à la reconstruction sur place d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

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 service gestionnaire de la voirie départementale sera consulté pour tout aménagement devant disposer d'un accès sur voirie départementale.

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.

- 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.

## ARTICLE 1AU.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

### 2 - Assainissement

Les constructions nouvelles doivent être équipées d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

**a) Eaux usées** - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

**b) Eaux pluviales** – Si la disposition des bâtiments le permet, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. *Le stockage des eaux pluviales pour des usages domestiques est cependant autorisé.*

Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, ou en son absence dans les caniveaux de la chaussée mais sans ruissellement sur les trottoirs.

*L'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable peut être soumis à des limitations de débits de rejet avant raccordement au réseau public d'assainissement, afin de limiter à l'aval les risques d'inondations ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel.*

*Dans tous les cas, les rejets dans le réseau seront limités à ceux constatés 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).*

*Pour toute imperméabilisation de plus de 500 m<sup>2</sup>, un système de rétention et d'épuration des eaux pluviales doit être aménagé soit sur le terrain propre à l'opération, soit sur un espace collectif, avec un débit limité à ceux constatés avant l'aménagement.*

### **3 – Autres réseaux :**

*En cas de création de voie nouvelle, les réseaux doivent être enterrés. Le raccordement des constructions doit se faire en souterrain jusqu'en limite du domaine public.*

*Dans tous les cas, si un renforcement du réseau d'alimentation électrique s'avère nécessaire pour la desserte des nouvelles constructions, le coût est la charge du pétitionnaire dans le cadre des dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme.*

*- En cas de réalisation de plusieurs logements sur l'unité foncière, les engins de secours devront pénétrer dans la propriété et éviter le stationnement sur la route départementale.*

*- Lors de la réalisation de plusieurs logements, l'aire de stockage des containers d'ordures ménagères devra être réalisée au sein de la parcelle privée de façon à ne pas entraver le passage de l'espace public. Cette aire devra être aménagée pour éviter que les containers se retrouvent sur la route départementale et en accord avec le gestionnaire de la collecte des déchets ménagers.*

  
LE CHATELET EN BRIE, le  
Le Maire Adjoint délégué,  
ELIO BELFIORE

18 MAI 2021

