# Plan Local d'Urbanisme

## Pièce n°4 : Règlement écrit

## COMMUNE DE CHAMPEAUX

**Département de la Seine-et-Marne**

| *ELABORATION* | *REVISION n°1* |
|---|---|
| *Arrêtée le :*<br>*05 avril 2002* | *Arrêtée le :* |
| *Approuvée le :*<br>*26 septembre 2005* | *Approuvée le :* |

CDHU

# SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....1

ZONES URBAINES.....9

1. ZONE UA..... 11
2. ZONE UB..... 29
3. ZONE UE..... 45
4. ZONE UX..... 59

ZONES A URBANISER .....73

1. ZONE 1AU..... 75

ZONES AGRICOLES.....89

ZONES NATURELLES.....105

ANNEXES.....117

1. DEFINITION / LEXIQUE ..... 118
2. LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS ..... 122
3. LISTE DES ESPECES VEGETALES PRECONISEES ..... 125
4. LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES A PROSCRIRE ..... 127

# DISPOSITIONS GENERALES

## Article 1 : Champ d'application du PLU

**En application de l'article L153-1 du code de l'urbanisme**, le présent règlement couvre l'intégralité du territoire de la commune de Champeaux.

## Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

1. **En application de l'article L111-1 du code de l'urbanisme**, les dispositions des articles L111-3 à L111-5 et L111-22 du même code ne sont pas applicables au territoire de la commune de Champeaux.

2. **En application de l'article R111-1 du code de l'urbanisme**, les dispositions des articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 du même code ne sont pas applicables au territoire de la commune de Champeaux.

3. S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement, celles prises au titre de législation spécifique concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol créées en application de législations particulières.

   **En application de l'article L151-43 du code de l'urbanisme**, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'État font l'objet d'une annexe au dossier de plan local d'urbanisme.

4. **En application des articles L121-23 et R121-4 du code de l'urbanisme**, les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

   Sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :
   - les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;
   - les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieurs à 1 000 hectares ;
   - les îlots inhabités ;
   - les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;
   - les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;
   - les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourriceries et les gisements naturels de coquillages vivants, ainsi que les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article L411-2 du Code de l'environnement et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;
   - les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L341-1 et L341-2 du Code de l'environnement, des parcs nationaux créés en application de l'article L331-1 du Code de l'environnement et des réserves naturelles instituées en application de l'article L332-1 du Code de l'environnement ;

- les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables.

Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique.

5. L'occupation du sol est régie par d'autres législations telles que le Règlement Sanitaire Départemental, le Code civil (servitudes de vue, de passage…), le Code de la construction et de l'habitation, le Code rural et de la pêche maritime (règle de réciprocité d'implantation des bâtiments d'habitation et des bâtiments agricoles, art. L111-3) … ***Ces autres législations ne sont pas prises en compte dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, accordées sous réserve des droits des tiers.***

## Article 3 : Division du territoire en zones

1. **En application de l'article R151-17 du code de l'urbanisme**, le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

2. **Article R151-18 du code de l'urbanisme** : les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les documents graphiques du règlement délimitent :
   a) La zone UA
   b) La zone UB
   c) La zone UC
   d) La zone UE
   e) La zone UX

3. Article R151-20 du code de l'urbanisme : les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les documents graphiques du règlement délimitent :
   a) La zone 1AU

**Article R151-22 du code de l'urbanisme** : les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

**Article R151-23 du code de l'urbanisme** : en zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Sont également autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les documents graphiques du règlement délimitent :

a) Le secteur A
b) Le secteur Ac

4. **Article R151-24 du code de l'urbanisme** : les zones naturelles sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
   - soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
   - soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
   - soit de leur caractère d'espaces naturels ;
   - soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
   - soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

5. **Article R151-25 du code de l'urbanisme** : en zone N, peuvent seules être autorisées :
   - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
   - les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

   Sont également autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

   Les documents graphiques du règlement délimitent :

   a) La zone N
   b) Le secteur Nt

6. **En application de l'article R151-11 du code de l'urbanisme**, les documents graphiques du règlement comportent également :
    - le classement en espaces boisés (EBC) en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme ;
    - des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs identifiés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;
    - des éléments de paysage, des sites et secteurs, des terrains cultivés et des espaces non bâtis identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
    - des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.

## Article 4 : Adaptations mineures

**En application de l'article L152-3 du code de l'urbanisme**, les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme :

- peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L152-4, L152-5 et L152-6 du code de l'urbanisme.

## Article 5 : Divisions foncières

**En application du 3ème alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme**, 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 :

- **pour les zones UA, UB, UC, UX et 1AUb**, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées *lot par lot* et non à l'ensemble du terrain loti ou à diviser ;
- **pour les zone UE et 1AUa**, *l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, à partir de la date d'approbation du PLU*.

## Article 6 : Autorisations d'urbanisme

1. **En application du h) de l'article R*421-23 du code de l'urbanisme**, doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

2. **En application du e) de l'article R*421-28 du code de l'urbanisme**, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23.

3. **En application de l'article R*421-27 du code de l'urbanisme et de la délibération en date du 22/04/2022 du conseil municipal de la commune de Champeaux**, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédée d'un permis de démolir.

4. **En application du d) de l'article R*421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération en date du 22/04/2022 du conseil municipal de la commune de Champeaux**, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

## Article 7 : Méthode de calcul

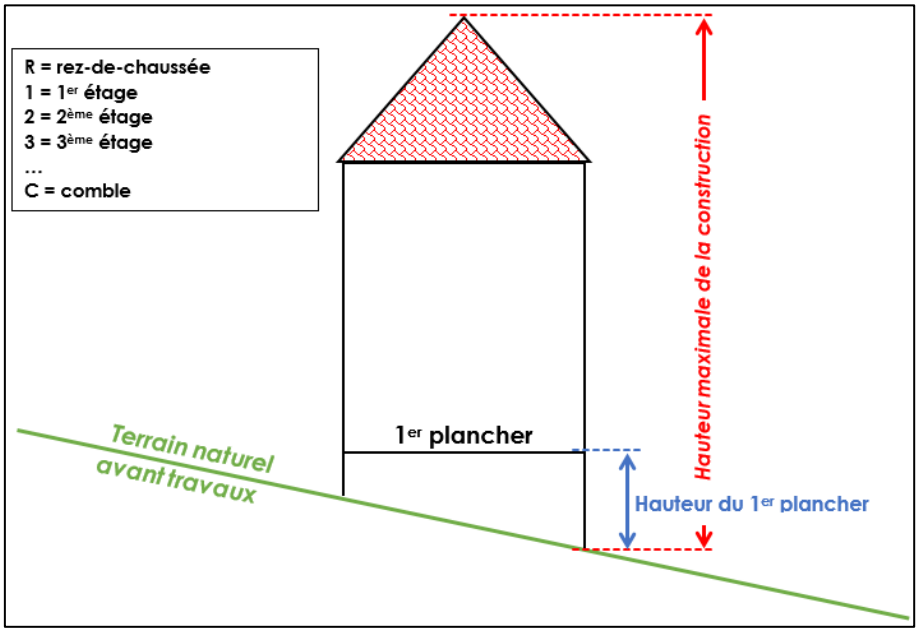
1. **Méthode de calcul pour l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques** :
    - Le recul de la construction par rapport aux voies doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies qui en est le plus rapproché.
    - Le recul de la construction par rapport aux emprises publiques doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite d'emprise publique qui en est le plus rapproché.

2. **Méthode de calcul pour l'implantation par rapport aux limites séparatives** :
    - Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.
    - Le recul de l'ouverture par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de l'ouverture au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

3. **Méthode de calcul pour l'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété** :
    - Le recul de la construction par rapport aux autres constructions sur une même propriété doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus rapproché.

4. **Méthode de calcul pour l'emprise au sol** :
    - L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. 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

5. **Méthode de calcul pour la hauteur des constructions** :
    - La hauteur des constructions doit être calculée verticalement du terrain naturel avant travaux au point le plus haut de la construction, ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc. ; suivant le schéma ci-dessous ***<u>à caractère contraignant</u>***.



6. **Méthode de calcul des surfaces non imperméabilisées** :
    - Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables ont un coefficient de 1 par rapport à celles d'un espace équivalent de pleine terre.

## Article 8 : Informations diverses

1. **En application de l'article L531-14 du code du patrimoine**, « lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestige d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. ».

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

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

2. **En application de l'article L215-18 du code de l'environnement**, « pendant la durée des travaux visés aux articles L215-15 et L215-16, les propriétaires sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres.

   Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.

   La servitude instituée au premier alinéa s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants. ».

# ZONES URBAINES

**Article R151-18** *Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

*Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

Sur le territoire de la commune de Champeaux, la zone urbaine est divisée en 5 parties :

- La zone UA relatif au cœur historique du village où des prescriptions spécifiques en matière de préservation de la structure bâtie traditionnelle s'appliquent
- La zone UB correspondant à la zone périphérique du village à dominante d'habitat individuel
- La zone UE relatif à un espace destiné à l'accueil d'équipements publics (école, salle des fêtes, équipements sportifs …)
- La zone UX relatif à des espaces exclusivement dévolus à l'accueil des activités économiques en sortie de village.

# 1. ZONE UA

La **zone UA** correspond au centre historique du village de Champeaux, caractérisé par un bâti dense, le plus souvent à l'alignement des voies, ce secteur accueille quelques équipements de la commune (mairie, collégiale) ainsi qu'une bonne offre de commerces et services (pharmacie, buraliste, superette, boulangerie…). La place du marché, à l'interface de la D215 et de la D47, constitue le cœur de cette zone.

Les activités économiques peuvent s'y implanter dès l'instant où elles sont compatibles avec la proximité des habitations, et sous réserve des dispositions mentionnées dans les articles et chapitres suivants.

La zone UA comporte **deux secteurs** :

- **UAa**, qui est constitué des îlots les plus denses et les plus centraux
- **UAb**, qui caractérise les autres îlots anciens, de densité construite moindre que dans le secteur UAa.

**Rappels :**

- La zone UA est concernée par des périmètres de protection de Monuments Historiques (voir liste et plan des servitudes d'utilité publique en annexes du dossier de PLU) et donc par l'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France conformément aux articles R.621-96 à R.621-96-17 du code du patrimoine.

- La zone UA est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles (voir annexe n°7 du dossier de PLU). Conformément à l'article 68 de la loi ELAN, est imposée la réalisation d'une étude géotechnique pour toutes les constructions à usage d'habitation dans les zones exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen et fort). Il faut également se référer à la plaquette « Construire en terrain argileux : la règlementation et les bonnes pratiques » en annexe 8 du PLU.

# *Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité*

## Article 1. Interdictions, autorisations et restrictions en matière d'occupation des sols

| Destinations | Sous-destinations | Interdites | Autorisées sous conditions (voir article 2.) | Autorisées |
|---|---|---|---|---|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | ✓ | | |
| | Exploitation forestière | ✓ | | |
| Habitation | Logement | | | ✓ |
| | Hébergement | | | ✓ |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | | ✓ | |
| | Restauration | | | ✓ |
| | Commerce de gros | ✓ | | |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | | ✓ |
| | Cinéma | | | ✓ |
| | Hôtels | | | ✓ |
| | Autres hébergements touristiques | ✓ | | |
| Équipements 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 | | | ✓ |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | ✓ |
| | Salles d'art et de spectacle | | | ✓ |
| | Équipements sportifs | | | ✓ |
| | Autres équipements recevant du public | | | ✓ |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | | ✓ | |
| | Entrepôt | ✓ | | |
| | Bureau | | | ✓ |
| | Centre de congrès et d'exposition | ✓ | | |

Sont également interdits :

- Le stationnement de caravanes et de toute résidence mobile, en dehors de la parcelle où est située la résidence principale de son utilisateur.

- La privatisation et la création d'accès automobile au niveau des cheminements piétons identifiés sur les plans de zonage.

- Les dépôts et stockages à l'air libre de déchets sur une parcelle privée, conformément à l'article L.541-1 du code de l'environnement. Le stockage temporaire d'éléments organiques (feuilles mortes, branchages…) nécessaire à l'entretien de la végétation est autorisé dans l'attente d'une remise en déchetterie.

- **Le long des linéaires de façades commerciales à protéger identifiés au plan de zonage**, le changement de destination en habitations du rez-de-chaussée des bâtiments existants actuellement occupés par un commerce ou une activité de service.

## Article 2. Restrictions et conditions d'autorisation

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à vocation artisanale, commerciale et industrielles à condition qu'ils ne constituent pas une source supplémentaire de nuisances ou de risques pour les biens et personnes aux alentours.

- La reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés à condition d'avoir été démolis ou détruits après sinistre (dans un délai maximal de 10 ans à compter de la survenance de la démolition ou du sinistre).

## Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet en raison de la mixité de la zone (habitat, activités, commerces, services,….).

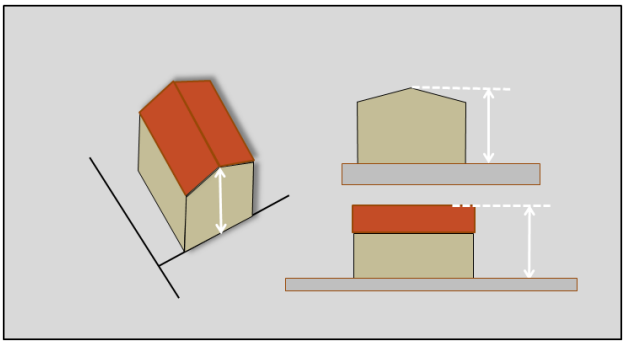
# *Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

## Section 1. Volumétrie et implantations des constructions

### Article 4. Hauteur des constructions

La hauteur maximale est limitée à :

- Constructions principales : 3 niveaux (R+1+combles), sans dépasser 11 mètres au faitage
- Annexes non accolées : 5 mètres au faitage
- Annexes accolées : 7 mètres au faîtage



Le niveau bas du rez-de-chaussée ne pourra être surélevé de plus d'un mètre, soit au-dessus du point le plus haut du sol naturel, soit au-dessus du niveau de la chaussée.

Les constructions sur sous-sol sont interdites en raison des contraintes techniques liées au niveau de la nappe phréatique et de la capacité du réseau d'eaux pluviales.

*Ces règles ne s'appliquent pas :*

- Aux travaux ou extensions effectués sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci.

- A la reconstruction d'une construction démolie ou détruite après sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne pourra pas dépasser celle de la construction détruite.

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## Article 5. Implantation des constructions par rapport aux voies et limites d'emprises publiques

Toute construction nouvelle ou extension doit respecter la règle suivante : l'implantation des constructions s'effectuera soit à l'alignement des voies de desserte, soit dans le même prolongement visuel que les constructions existantes sur le terrain ou sur les parcelles voisines.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriété.

*Ces règles ne s'appliquent pas :*

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de justifier d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

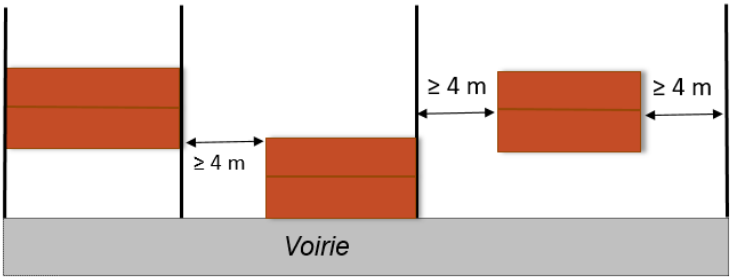
- A la reconstruction d'une construction démolie ou détruite après sinistre, dont l'implantation ne correspondait pas aux limites énoncées. Cependant, l'implantation de la nouvelle construction ne pourra pas augmenter la non-conformité de la construction détruite.

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante à la date d'approbation, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

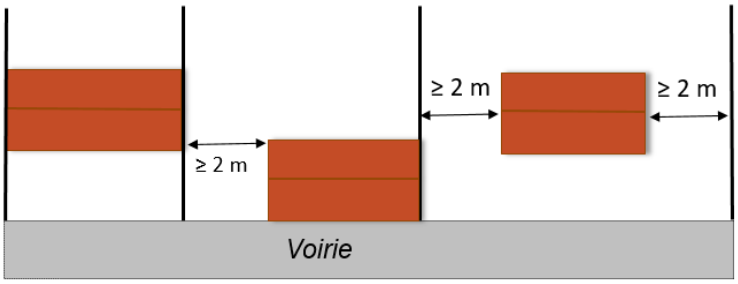
## Article 6. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives
- Soit avec un recul minimum de 4 mètres.




L'implantation sur la limite séparative ou en respectant un retrait de 2 m minimum, est autorisée dans le cas d'un mur pignon aveugle.




*Ces règles ne s'appliquent pas :*

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de justifier d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

- A la reconstruction d'une construction démolie ou détruite après sinistre, dont l'implantation ne correspondait pas aux limites énoncées. Cependant, l'implantation de la nouvelle construction ne pourra pas augmenter la non-conformité de la construction détruite.

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante à la date d'approbation, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

## Article 7. Implantation des constructions sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation est interdite sur une même propriété.

## Article 8. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder :

- Secteur UAa : non réglementé
- Secteur UAb : 50% de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone.

*Ces règles ne s'appliquent pas :*

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

- A la reconstruction d'une construction démolie ou détruite après sinistre, dont l''emprise au sol ne correspondait pas aux limites énoncées. Cependant, l'emprise au sol de la nouvelle construction ne pourra pas dépasser celle de la construction détruite.

# Section 2. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

*Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas :*

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

## Article 9. Aspect des constructions et abords

### ❖ Dispositions d'ordre général

1. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est proscrit. Le respect de l'esprit architectural traditionnel seine-et-marnais, et plus spécifiquement briard, est à privilégier.

2. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements…) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.

   Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :
   - les bois, végétaux et matériaux biosourcés en toiture ou en façade
   - les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)

- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise -soleils, ….) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

3. Les projets hybrides, s'inspirant à la fois des traditions architecturales traditionnelles et contemporaines, sont proscrits.

### ❖ Aspect et volumes des constructions

*Forme :*

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

*Toiture :*

5. Les toitures à quatre pans ou à la Mansart sont interdites.

6. Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception ; elles devront être à deux pans. Leur pente devra être comprise entre 35 et 45 °, à l'exception des annexes et dépendances pour lesquelles aucune pente minimale n'est exigée.

   Néanmoins, les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,…) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou à un mur préexistant de hauteur suffisante.

   De même les dépendances et annexes isolées peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à 30 m².

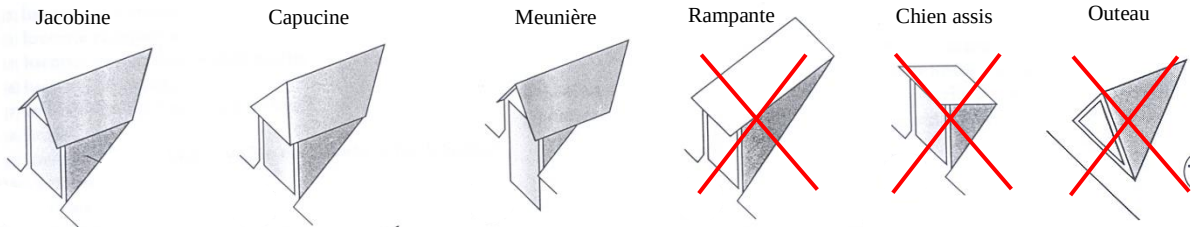
7. Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.

8. Les faîtages seront à crêtes et embarrures et les rives seront maçonnées sans tuiles cornières à rabat.

9. L'éclairement des combles pourra être assuré par :
   - des ouvertures en pignon,
   - des lucarnes traditionnelles (voir schéma ci-après),
   - des châssis de toit basculants placés dans le même plan que la toiture, de type Vélux ou similaire. Ils seront alignés sur un même niveau horizontal et implantés en partie basse du toit. Ils devront également être axés soit sur les baies situées en-dessous soit sur le trumeau de maçonnerie entre deux ouvertures. Dans le cas d'un bâtiment ancien, ils comporteront un meneau central de type tabatière à l'ancienne.

10. Lorsque l'éclairement des combles sera assuré par des châssis de toit ou des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne pourra excéder le tiers de la longueur du faîtage.

11. La création de lucarnes rampantes, de « chien assis » ou d'outeaux est interdite.




12. Les châssis des ouvertures de toit seront de dimensions réduites à 0,80 x 1,00 mètre et limités en nombre à un élément pour 5 mètres linéaires de toiture.

13. Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront installés sur les versants de toiture non visibles depuis l'espace public.

*Aménagement/extension des constructions :*

14. La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que l'ordonnancement de la construction ancienne. Des exceptions pourront être autorisées pour des extensions innovantes d'un point de vue architectural sous réserve de la justification par rapport aux volumes bâtis existants et l'environnement urbain proches.

❖ **Matériaux et couleurs**

*Couverture :*

15. Les couvertures seront en petites tuiles plates de terre cuite 65/80 au m² de ton brun-rouge vieilli et nuancé (et non en brun uni, de tons jaunes type « sablé de champagne » ou « terre de Beauce »). Cependant, l'ardoise ou les matériaux d'une autre tonalité peuvent être autorisés pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ou pour leurs extensions. Les toitures végétalisées sont également autorisées sous réserve de s'intégrer avec la structure et l'architecture du bâtiment sur lequel elles sont réalisées.

16. -Les cadres des châssis de toit seront d'un ton proche de celui des matériaux de couverture.

17. Les annexes, dépendances, et bâtiments non visibles de l'espace public pourront utiliser d'autres matériaux d'aspect général et de teinte similaires. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter. Les matériaux de couverture des annexes et dépendances visibles depuis l'espace public présenteront une couleur identique à celle de l'habitation principale.

18. Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques … qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

*Bâtiments / parements extérieurs :*

19. Tout élément d'architecture archaïque ou étranger à la région est interdit (balcons, frontons, colonnes, balustres…).

20. Les volets roulants extérieurs sont interdits.

21. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton,…) est interdit.

22. Les ouvertures seront de proportion verticale et soulignées par un bandeau d'encadrement de 15 cm de large environ.

23. Les façades recevront un enduit de couleur claire, ocre clair, beige clair, mastic, à l'exclusion du blanc pur. L'enduit sera d'aspect gratté, taloché, brossé ou lissé.

24. Les linteaux apparents sont interdits. Les cheminées réalisées en saillie des pignons sont proscrites.

25. Les souches des cheminées devront déboucher aux abords du faitage et seront traitées soit comme les façades, soit en briques pleines.

26. Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, …) devront être conservés et laissés apparents.

27. Les portes et volets battants anciens en bois seront conservés.

28. Les menuiseries (fenêtre, volets, porte d'entrée…) seront en bois peint de teinte claire (blanc cassé de gris, gris clair, beige, gris vert pastel, gris bleu pastel) ou de teinte plus soutenue (gris foncé, vert ou bleu-gris foncé, tabac ou rouge lie de vin) et non vernies ou laissés ton bois naturel. Néanmoins, la porte d'entrée pourra se distinguer des autres ouvertures par une teinte légèrement plus soutenue.

29. En façade sur rue, l'occultation des parties vitrées pourra être réalisée par :
    - Des volets battants en bois
    - Des persiennes métalliques à la française.

30. Les ouvertures présentant des parties vitrées aux découpes fantaisistes (demi-lune, haricot, triangle, hublot…) sont interdites. Il en va de même des vitrages comprenant des filets dorés simulant des petits bois.

❖ **Clôtures**

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

32. Les clôtures ne sont pas obligatoires, excepté celles à l'alignement des voies et emprises publiques. Elles peuvent être doublées de haies vives.

33. Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 m de hauteur avec un minimum d'1,50 m en cas de murs pleins.

34. Les clôtures donnant sur les limites séparatives doivent permettre le passage de la petite faune.

    Toutefois, dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante d'une hauteur supérieure, la hauteur de celle-ci pourra être identique à la hauteur de la clôture voisine. Il en est de même dans le cadre de la réfection d'une clôture existante d'une hauteur initialement supérieure à celle énoncée ci-avant.

35. Les clôtures en PVC sont interdites.

36. Les portails droits seront constitués d'un barreaudage vertical plein ou à claire-voie ou d'une grille.

37. Les portails et portillons seront de même hauteur que les clôtures, à l'exception des pilastres.

38. Un croquis des clôtures y compris portails éventuels avec indication des matériaux et de leur coloration sera joint à la demande de permis de construire ou à la déclaration préalable de travaux.

39. Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants : 1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage.

40. **En façade sur rue**, les clôtures peuvent être composées :
    - Soit de murs pleins enduits ou à pierre-vue recouverts d'un chaperon en tuile
    - Soit d'un muret surmonté d'un barreaudage en bois peint à claire voie ou d'une grille métallique comportant un simple barreaudage vertical

41. Les clôtures en palplanche béton sont interdites en façade sur rue.

42. **En limites séparatives**, les clôtures peuvent être composées :
    - Soit de murs pleins enduits ou à pierre-vue recouverts d'un chaperon en tuile
    - Soit de grillage reposant ou non sur un mur de soubassement.

# Section 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

## Article 10. Traitement des espaces libres et plantations

Les essences locales et assimilables sont à privilégier (voir liste en annexe du présent règlement). De même, les espèces invasives sont proscrites (voir liste en annexe du présent règlement).

Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de haute ou moyenne tige) à raison d'un individu par tranche de 100 m² d'espaces libres. Les arbres existants pourront être soustraits de ce décompte.

Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains.

# Section 4. Stationnement

## Article 11. Obligation en matière de stationnement

- **Dispositions d'ordre général :**

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées ci-après du présent article.

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.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Le stationnement en revêtements perméables et/ou végétalisés est à privilégier (mélange terre/pierre, pavés non joints, revêtements filtrants, etc.).

La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 12,5 m² (2,5m x 5m), dégagement non compris.

- **Nombre d'emplacements**

Habitation

Il sera créé :

- Deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120m² de surface de plancher
- Trois places de stationnement par logement d'une superficie supérieure à 120 m² de surface de plancher.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-33 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Bureaux

Il sera créé une place maximum pour 55 m² de surface de plancher. Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 40 m² dans une même construction.

### ❖ Obligations en matière de stationnement des vélos

Il sera prévu pour le stationnement des vélos :

- **Bâtiments neufs à usage principal d'habitation (plus de 2 logements)** : un minimum de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² quelque soit le nombre de logements.

- **Bâtiments neufs à usage de bureaux** : un minimum de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

- **Bâtiments neufs à usage d'activités ou commerces de plus de 500 m² de surface de plancher** :
  - Le nombre de places vélo représentera au minimum 10 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
  - Il faudra prévoir du stationnement vélo pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée.

- **Equipements d'intérêt collectif ou services publics** :
    - Pour les bâtiments avec un parc de stationnement destiné aux salariés, le nombre de places vélo représentera au minimum 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
    - Pour les autres bâtiments, le nombre de places vélo représentera au minimum 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
    - Pour tous les bâtiments, il faudra prévoir du stationnement vélo pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée.

- **Bâtiments neufs à usage principal tertiaire** : le nombre de places vélo représentera au minimum 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

- **Bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques** :
    - Lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places.
    - Lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places.
    - Lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.

- **Etablissements scolaires** : une place minimum pour huit à douze élèves.

# *Chapitre 3 : Equipements et réseaux*

## Section 1. Desserte par les voies publiques et privées

### Article 12. Accès

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.

Les accès routiers sont limités à un seul par propriété (au droit de la voie qui les dessert). Le déplacement de cet accès ou la création d'un accès secondaire pourra être autorisé après accord du service gestionnaire de voirie.

Toute création d'accès sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,…) est interdite.

Aucun nouvel accès automobile ne peut être créé au droit des cheminements piétons à préserver identifiés au droit du règlement graphique.

### Article 13. Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple…).

# Section 2. Desserte par les réseaux

## Article 14. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

## Article 15. Assainissement

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau.

## Article 16. Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet, sauf impossibilité technique (par exemple dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment existant ne pouvant pas assurer en interne la gestion de ses eaux pluviales). Dans ce cas un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après accord préalable de service gestionnaire.

Toutefois pour les secteurs déjà imperméabilisés ou en cas d'impossibilité d'infiltration en raison de contraintes techniques spécifiques, les eaux devront faire l'objet de rétentions avant leur rejet dans le réseau. Ces rejets doivent être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 1l/s/hectare pour des pluies de récurrence décennale.

Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux de pluie doivent faire l'objet d'un traitement adapté avant leur rejet dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel. Une gestion au travers de techniques alternatives doit être envisagée (réalisation de noues d'infiltration…) au préalable à toute autre forme de gestion ou traitement des eaux de pluie.

## Article 17. Autres réseaux

Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

# 2. ZONE UB

La **zone UB** correspond aux espaces urbanisés les plus récents de Champeaux, édifiés principalement sous la forme de lotissements à usage d'habitation.

**Rappels :**

- La zone UB est concernée par des périmètres de protection de Monuments Historiques (voir liste et plan des servitudes d'utilité publique en annexes du dossier de PLU) et donc par l'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France conformément aux articles R.621-96 à R.621-96-17 du code du patrimoine.

- La zone UB est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles (voir annexe n°7 du dossier de PLU). Conformément à l'article 68 de la loi ELAN, est imposée la réalisation d'une étude géotechnique pour toutes les constructions à usage d'habitation dans les zones exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen et fort). Il faut également se référer à la plaquette « Construire en terrain argileux : la règlementation et les bonnes pratiques » en annexe 8 du PLU.

# *Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité*

## Article 1. Interdictions, autorisations et restrictions en matière d'occupation des sols

| Destinations | Sous-destinations | Interdites | Autorisées sous conditions (voir article 2.) | Autorisées |
|---|---|---|---|---|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | ✓ | | |
| | Exploitation forestière | ✓ | | |
| Habitation | Logement | | | ✓ |
| | Hébergement | | | ✓ |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | | ✓ | |
| | Restauration | ✓ | | |
| | Commerce de gros | ✓ | | |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | | ✓ |
| | Cinéma | ✓ | | |
| | Hôtels | ✓ | | |
| | Autres hébergements touristiques | ✓ | | |
| Équipements 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 | | | ✓ |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | ✓ |
| | Salles d'art et de spectacle | | | ✓ |
| | Équipements sportifs | | | ✓ |
| | Autres équipements recevant du public | | | ✓ |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | | ✓ | |
| | Entrepôt | ✓ | | |
| | Bureau | | | ✓ |
| | Centre de congrès et d'exposition | ✓ | | |

Sont également interdits :

- Le stationnement de caravanes et de toute résidence mobile, en dehors de la parcelle où est située la résidence principale de son utilisateur.

- Les dépôts et stockages à l'air libre de déchets sur une parcelle privée, conformément à l'article L.541-1 du code de l'environnement. Le stockage temporaire d'éléments organiques (feuilles mortes, branchages…) nécessaire à l'entretien de la végétation est autorisé dans l'attente d'une remise en déchetterie.

## Article 2. Restrictions et conditions d'autorisation

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à vocation artisanale, commerciale et industrielles à condition qu'ils ne constituent pas une source supplémentaire de nuisances ou de risques pour les biens et personnes aux alentours.

- La reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés à condition d'avoir été démolis ou détruits après sinistre (dans un délai maximal de 10 ans à compter de la survenance de la démolition ou du sinistre).

## Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet en raison de la mixité de la zone (habitat, activités, commerces, services,….).

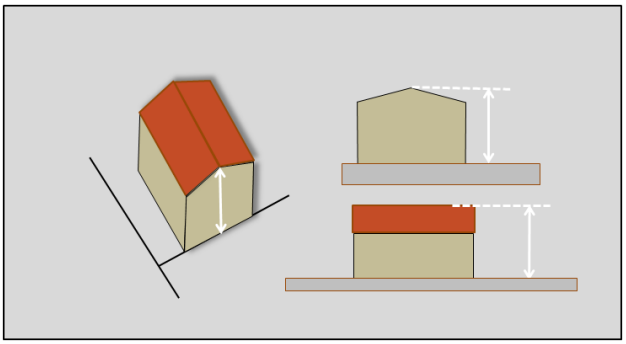
# *Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

## Section 1. Volumétrie et implantations des constructions

### Article 4. Hauteur des constructions

La hauteur maximale est limitée à :

- Constructions principales : 3 niveaux (R+1+combles), sans dépasser 10 mètres au faitage
- Annexes non accolées : 5 mètres au faitage
- Annexes accolées : 7 mètres au faîtage



Le niveau bas du rez-de-chaussée ne pourra être surélevé de plus d'un mètre, soit au-dessus du point le plus haut du sol naturel, soit au-dessus du niveau de la chaussée. En cas de terrain surélevé par rapport au niveau de la chaussée, c'est le second repère qui sera pris en considération.

Les constructions sur sous-sol sont interdites en raison des contraintes techniques liées au niveau de la nappe phréatique et de la capacité du réseau d'eaux pluviales.

*Ces règles ne s'appliquent pas :*

- Aux travaux ou extensions effectués sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci.

- A la reconstruction d'une construction démolie ou détruite après sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne pourra pas dépasser celle de la construction détruite.

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## Article 5. Implantation des constructions par rapport aux voies et limites d'emprises publiques

Toute construction nouvelle ou extension doit respecter la règle suivante : l'implantation des constructions s'effectuera soit en respectant une marge de reculement au moins égale à 7 mètres, soit dans le même prolongement visuel que les constructions existantes sur le terrain ou sur les parcelles voisines.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriété.

*Ces règles ne s'appliquent pas :*

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de justifier d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

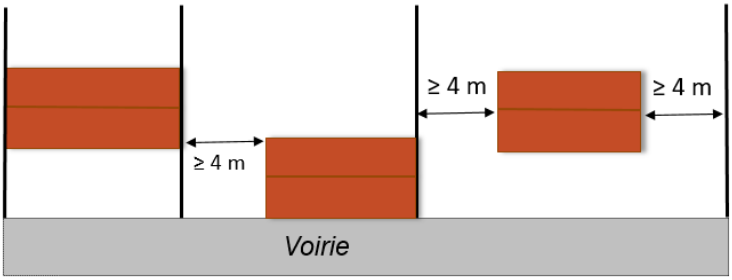
- A la reconstruction d'une construction démolie ou détruite après sinistre, dont l'implantation ne correspondait pas aux limites énoncées. Cependant, l'implantation de la nouvelle construction ne pourra pas augmenter la non-conformité de la construction détruite.

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante à la date d'approbation, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

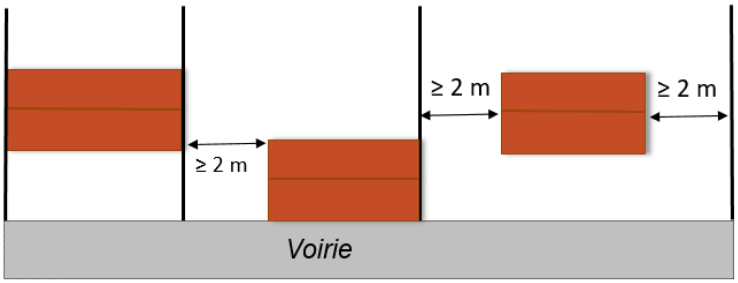
## Article 6. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives
- Soit avec un recul minimum de 4 mètres.




L'implantation sur la limite séparative ou en respectant un retrait de 2 m minimum, est autorisée dans le cas d'un mur pignon aveugle.




*Ces règles ne s'appliquent pas :*

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de justifier d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

- A la reconstruction d'une construction démolie ou détruite après sinistre, dont l'implantation ne correspondait pas aux limites énoncées. Cependant, l'implantation de la nouvelle construction ne pourra pas augmenter la non-conformité de la construction détruite.

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante à la date d'approbation, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

## Article 7. Implantation des constructions sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation est interdite sur une même propriété.

## Article 8. Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 30% de la surface du terrain pour les constructions principales et 10% pour les annexes.

*Ces règles ne s'appliquent pas :*

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

- A la reconstruction d'une construction démolie ou détruite après sinistre, dont l''emprise au sol ne correspondait pas aux limites énoncées. Cependant, l'emprise au sol de la nouvelle construction ne pourra pas dépasser celle de la construction détruite.

# Section 2. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

*Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas :*

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

## Article 9. Aspect des constructions et abords

### ❖ Dispositions d'ordre général

1. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est proscrit. Le respect de l'esprit architectural traditionnel seine-et-marnais, et plus spécifiquement briard, est à privilégier.

2. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements…) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.

   Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :
   - les bois, végétaux et matériaux biosourcés en toiture ou en façade
   - les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)
   - les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique
   - tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise -soleils, ….) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

3. Les projets hybrides, s'inspirant à la fois des traditions architecturales traditionnelles et contemporaines, sont proscrits.

❖ **Aspect et volumes des constructions**

*Toiture :*

4. Les toitures à quatre pans ou à la Mansart sont interdites.

5. Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception ; elles devront être à deux pans. Leur pente devra être comprise entre 35 et 45 °, à l'exception des annexes et dépendances pour lesquelles aucune pente minimale n'est exigée.

   Néanmoins, les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,…) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou à un mur préexistant de hauteur suffisante.

   De même les dépendances et annexes isolées peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à 30 m².

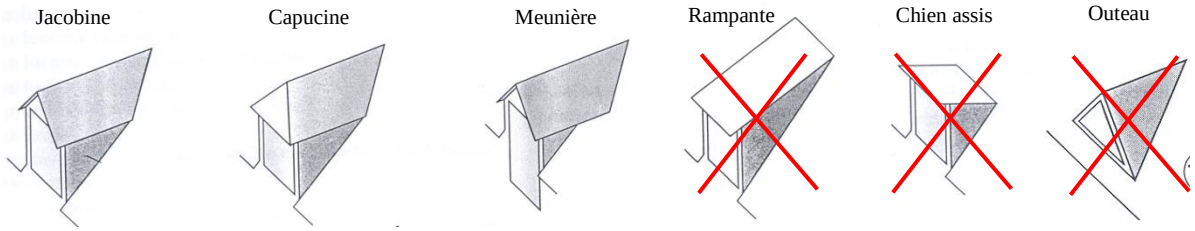
6. Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.

7. Les faîtages seront à crêtes et embarrures et les rives seront maçonnées sans tuiles cornières à rabat.

8. L'éclairement des combles pourra être assuré par :
   - des ouvertures en pignon,
   - des lucarnes traditionnelles (voir schéma ci-après),
   - des châssis de toit basculants placés dans le même plan que la toiture, de type Vélux ou similaire. Ils seront alignés sur un même niveau horizontal et implantés en partie basse du toit. Ils devront également être axés soit sur les baies situées en-dessous soit sur le trumeau de maçonnerie entre deux ouvertures. Dans le cas d'un bâtiment ancien, ils comporteront un meneau central de type tabatière à l'ancienne.

9. Lorsque l'éclairement des combles sera assuré par des châssis de toit ou des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne pourra excéder le tiers de la longueur du faîtage.

10. La création de lucarnes rampantes, de « chien assis » ou d'outeaux est interdite.




11. Les châssis des ouvertures de toit seront de dimensions réduites à 0,80 x 1,00 mètre et limités en nombre à un élément pour 5 mètres linéaires de toiture.

12. Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront installés sur les versants de toiture non visibles depuis l'espace public.

*Aménagement/extension des constructions :*

13. La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que l'ordonnancement de la construction ancienne. Des exceptions pourront être autorisées pour des extensions innovantes d'un point de vue architectural sous réserve de la justification par rapport aux volumes bâtis existants et l'environnement urbain proches.

❖ **Matériaux et couleurs**

*Couverture :*

14. Les couvertures seront en petites tuiles plates de terre cuite 65/80 au m² de ton brun-rouge vieilli et nuancé (et non en brun uni, de tons jaunes type « sablé de champagne » ou « terre de Beauce »). Cependant, l'ardoise ou les matériaux d'une autre tonalité peuvent être autorisés pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ou pour leurs extensions. Les toitures végétalisées sont également autorisées sous réserve de s'intégrer avec la structure et l'architecture du bâtiment sur lequel elles sont réalisées.

15. -Les cadres des châssis de toit seront d'un ton proche de celui des matériaux de couverture.

16. Les annexes, dépendances, et bâtiments non visibles de l'espace public pourront utiliser d'autres matériaux d'aspect général et de teinte similaires. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter. Les matériaux de couverture des annexes et dépendances visibles depuis l'espace public présenteront une couleur identique à celle de l'habitation principale.

17. Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques … qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

*Bâtiments / parements extérieurs :*

18. Tout élément d'architecture archaïque ou étranger à la région est interdit (balcons, frontons, colonnes, balustres…).

19. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton,…) est interdit.

20. Les ouvertures seront de proportion verticale et soulignées par un bandeau d'encadrement de 15 cm de large environ.

21. Les façades recevront un enduit de couleur claire, ocre clair, beige clair, mastic, à l'exclusion du blanc pur. L'enduit sera d'aspect gratté, taloché, brossé ou lissé.

22. Les linteaux apparents sont interdits. Les cheminées réalisées en saillie des pignons sont proscrites.

23. Les souches des cheminées devront déboucher aux abords du faitage et seront traitées soit comme les façades, soit en briques pleines.

24. Les menuiseries extérieures seront teintées ou peintes, en une couleur par habitation. Elles pourront être de couleur blanc cassé, vert foncé, gris clair ou dans la gamme des bruns, en harmonie avec la coloration de la façade.

❖ **Clôtures**

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

26. Les clôtures ne sont pas obligatoires, excepté celles à l'alignement des voies et emprises publiques. Elles peuvent être doublées de haies vives.

27. Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 m de hauteur avec un minimum d'1,50 m en cas de murs pleins.

    Toutefois, dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante d'une hauteur supérieure, la hauteur de celle-ci pourra être identique à la hauteur de la clôture voisine. Il en est de même dans le cadre de la réfection d'une clôture existante d'une hauteur initialement supérieure à celle énoncée ci-avant.

28. Les clôtures en PVC sont interdites.

29. Les portails droits seront constitués d'un barreaudage vertical plein ou à claire-voie ou d'une grille.

30. Les portails et portillons seront de même hauteur que les clôtures, à l'exception des pilastres.

31. Les clôtures donnant sur les limites séparatives doivent permettre le passage de la petite faune.

32. Un croquis des clôtures y compris portails éventuels avec indication des matériaux et de leur coloration sera joint à la demande de permis de construire ou à la déclaration préalable de travaux.

33. Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants : 1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage.

34. **En façade sur rue**, les clôtures peuvent être composées :

- Soit de murs pleins enduits ou à pierre-vue recouverts d'un chaperon en tuile
- Soit d'un muret surmonté d'un barreaudage en bois peint à claire voie ou d'une grille métallique comportant un simple barreaudage vertical.

35. Les clôtures en palplanche béton sont interdites en façade sur rue.

36. **En limites séparatives**, les clôtures peuvent être composées :
    - Soit de murs pleins enduits ou à pierre-vue recouverts d'un chaperon en tuile
    - Soit de grillage reposant ou non sur un mur de soubassement.

# Section 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

## Article 10. Traitement des espaces libres et plantations

Les essences locales et assimilables sont à privilégier (voir liste en annexe du présent règlement). De même, les espèces invasives sont proscrites (voir liste en annexe du présent règlement).

Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de haute ou moyenne tige) à raison d'un individu par tranche de 100 m² d'espaces libres. Les arbres existants pourront être soustraits de ce décompte.

# Section 4. Stationnement

## Article 11. Obligation en matière de stationnement

- **Dispositions d'ordre général**

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées ci-après du présent article.

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.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Le stationnement en revêtements perméables et/ou végétalisés est à privilégier (mélange terre/pierre, pavés non joints, revêtements filtrants, etc.).

La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 12,5 m² (2,5m x 5m), dégagement non compris.

❖ **Nombre d'emplacements**

**Habitation**

Il sera créé :

- Deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 m² de surface de plancher
- Trois places de stationnement par logement d'une superficie supérieure à 120 m² de surface de plancher.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-33 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

**Bureaux**

Il sera créé une place maximum pour 55 m² de surface de plancher. Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 40 m² dans une même construction.

❖ **Obligations en matière de stationnement des vélos**

Il sera prévu pour le stationnement des vélos :

- Bâtiments neufs à usage principal d'habitation (plus de 2 logements) : un minimum de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² quelque soit le nombre de logements.

- Bâtiments neufs à usage de bureaux : un minimum de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

- Bâtiments neufs à usage d'activités ou commerces de plus de 500 m² de surface de plancher :
  - Le nombre de places vélo représentera au minimum 10 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
  - Il faudra prévoir du stationnement vélo pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée.

- Equipements d'intérêt collectif ou services publics :
  - Pour les bâtiments avec un parc de stationnement destiné aux salariés, le nombre de places vélo représentera au minimum 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
  - Pour les autres bâtiments, le nombre de places vélo représentera au minimum 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
  - Pour tous les bâtiments, il faudra prévoir du stationnement vélo pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée.

- Bâtiments neufs à usage principal tertiaire : le nombre de places vélo représentera au minimum 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

- Etablissements scolaires : une place minimum pour huit à douze élèves.

# *Chapitre 3 : Equipements et réseaux*

## Section 1. Desserte par les voies publiques et privées

### Article 12. Accès

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.

Les accès routiers sont limités à un seul par propriété (au droit de la voie qui les dessert). Le déplacement de cet accès ou la création d'un accès secondaire pourra être autorisé après accord du service gestionnaire de voirie.

Toute création d'accès sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,…) est interdite.

### Article 13. Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple.…).

## Section 2. Desserte par les réseaux

### Article 14. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

### Article 15. Assainissement

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau.

### Article 16. Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet, sauf impossibilité technique (par exemple dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment existant ne pouvant pas assurer en interne la gestion de ses eaux pluviales). Dans ce cas un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après accord préalable de service gestionnaire.

Toutefois pour les secteurs déjà imperméabilisés ou en cas d'impossibilité d'infiltration en raison de contraintes techniques spécifiques, les eaux devront faire l'objet de rétentions avant leur rejet dans le réseau. Ces rejets doivent être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 1l/s/hectare pour des pluies de récurrence décennale.

Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux de pluie doivent faire l'objet d'un traitement adapté avant leur rejet dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel. Une gestion au travers de techniques alternatives doit être envisagée (réalisation de noues d'infiltration,…) au préalable à toute autre forme de gestion ou traitement des eaux de pluie.

### Article 17. Autres réseaux

Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

# 3. ZONE UE

Il s'agit d'une zone située à l'entrée Est du village, entre la RD57 et la RD215, où sont exclusivement implantés des équipements publics, propriété de la commune de Champeaux.

**Rappels :**

- La zone UE est concernée par des périmètres de protection de Monuments Historiques (voir liste et plan des servitudes d'utilité publique en annexes du dossier de PLU) et donc par l'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France conformément aux articles R.621-96 à R.621-96-17 du code du patrimoine.

- La zone UE est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles (voir annexe n°7 du dossier de PLU). Conformément à l'article 68 de la loi ELAN, est imposée la réalisation d'une étude géotechnique pour toutes les constructions à usage d'habitation dans les zones exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen et fort). Il faut également se référer à la plaquette « Construire en terrain argileux : la règlementation et les bonnes pratiques » en annexe 8 du PLU.

# *Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité*

## Article 1. Interdictions, autorisations et restrictions en matière d'occupation des sols

| Destinations | Sous-destinations | Interdites | Autorisées sous conditions (voir article 2.) | Autorisées |
|---|---|---|---|---|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | ✓ | | |
| | Exploitation forestière | ✓ | | |
| Habitation | Logement | | ✓ | |
| | Hébergement | ✓ | | |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | ✓ | | |
| | Restauration | ✓ | | |
| | Commerce de gros | ✓ | | |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | ✓ | | |
| | Cinéma | ✓ | | |
| | Hôtels | ✓ | | |
| | Autres hébergements touristiques | ✓ | | |
| Équipements 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 | | | ✓ |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | ✓ |
| | Salles d'art et de spectacle | | | ✓ |
| | Équipements sportifs | | | ✓ |
| | Autres équipements recevant du public | | | ✓ |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | ✓ | | |
| | Entrepôt | ✓ | | |
| | Bureau | ✓ | | |
| | Centre de congrès et d'exposition | ✓ | | |

### Article 2. Restrictions et conditions d'autorisation

Sont autorisés sous conditions :

- Les logements et leurs annexes, à condition d'être liés au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone.

### Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

---

# *Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

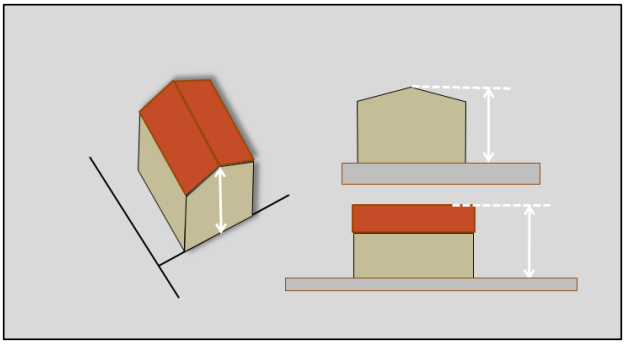
---

## Section 1. Volumétrie et implantations des constructions

### Article 4. Hauteur des constructions

La hauteur maximale est limitée à :

- Constructions principales : 3 niveaux (R+1+combles), sans dépasser 11 mètres au faitage
- Annexes non accolées : 5 mètres au faitage
- Annexes accolées : 7 mètres au faîtage



Le niveau bas du rez-de-chaussée ne pourra être surélevé de plus d'un mètre, soit au-dessus du point le plus haut du sol naturel, soit au-dessus du niveau de la chaussée. En cas de terrain surélevé par rapport au niveau de la chaussée, c'est le second repère qui sera pris en considération.

Les constructions sur sous-sol sont interdites en raison des contraintes techniques liées au niveau de la nappe phréatique et de la capacité du réseau d'eaux pluviales.

*Ces règles ne s'appliquent pas :*

- Aux travaux ou extensions effectués sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci.

- A la reconstruction d'une construction démolie ou détruite après sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne pourra pas dépasser celle de la construction détruite.

## Article 5. Implantation des constructions par rapport aux voies et limites d'emprises publiques

Toute construction nouvelle ou extension doit respecter la règle suivante : l'implantation des constructions s'effectuera soit à l'alignement, soit en respectant une marge de reculement au moins égale à 5 mètres.

*Cette règle ne s'applique pas :*

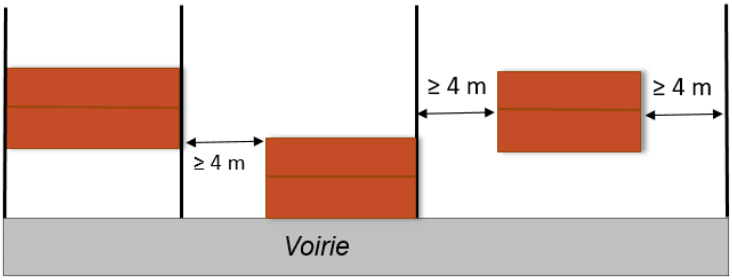
- A la reconstruction d'une construction démolie ou détruite après sinistre, dont l'implantation ne correspondait pas aux limites énoncées. Cependant, l'implantation de la nouvelle construction ne pourra pas augmenter la non-conformité de la construction détruite.

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante à la date d'approbation, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

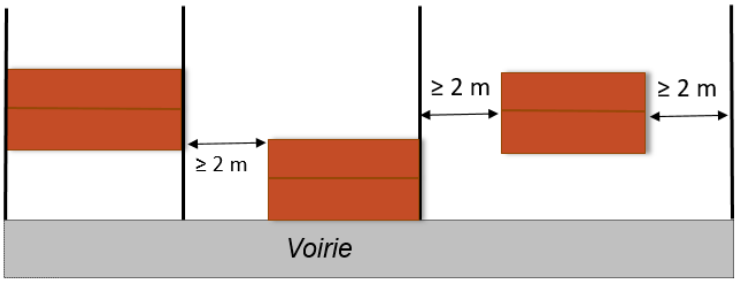
## Article 6. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives
- Soit avec un recul minimum de 4 mètres.




L'implantation sur la limite séparative ou en respectant un retrait de 2 m minimum, est autorisée dans le cas d'un mur pignon aveugle.




*Ces règles ne s'appliquent pas :*

- A la reconstruction d'une construction démolie ou détruite après sinistre, dont l'implantation ne correspondait pas aux limites énoncées. Cependant, l'implantation de la nouvelle construction ne pourra pas augmenter la non-conformité de la construction détruite.

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante à la date d'approbation, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

## Article 7. Implantation des constructions sur une même propriété

Une distance au moins égale à 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

## Article 8. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.

*Cette règle ne s'applique pas :*

- A la reconstruction d'une construction démolie ou détruite après sinistre, dont l''emprise au sol ne correspondait pas aux limites énoncées. Cependant, l'emprise au sol de la nouvelle construction ne pourra pas dépasser celle de la construction détruite.

# Section 2. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

*Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas :*

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

## Article 9. Aspect des constructions et abords

### ❖ Dispositions d'ordre général

1. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est proscrit. Le respect de l'esprit architectural traditionnel seine-et-marnais, et plus spécifiquement briard, est à privilégier.

2. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements…) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.

   Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :
   - les bois, végétaux et matériaux biosourcés en toiture ou en façade
   - les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)
   - les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique
   - tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise -soleils, ….) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

3. Les projets hybrides, s'inspirant à la fois des traditions architecturales traditionnelles et contemporaines, sont proscrits.

❖ **Aspect et volumes des constructions**

*Forme :*

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

*Toiture :*

5. Les toitures à quatre pans ou à la Mansart sont interdites.

6. Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception ; elles devront être à deux pans. Leur pente devra être comprise entre 35 et 45 °, à l'exception des annexes et dépendances pour lesquelles aucune pente minimale n'est exigée.

   Néanmoins, les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,…) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou à un mur préexistant de hauteur suffisante.

   De même les dépendances et annexes isolées peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à 30 m².

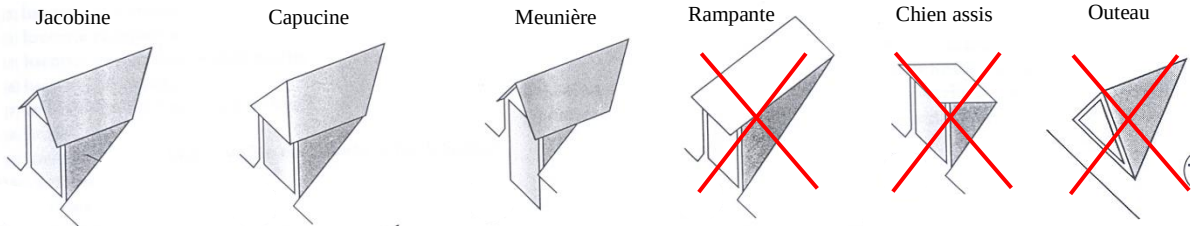
7. Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.

8. Les faîtages seront à crêtes et embarrures et les rives seront maçonnées sans tuiles cornières à rabat.

9. L'éclairement des combles pourra être assuré par :
   - des lucarnes traditionnelles (voir schéma ci-après),
   - des châssis de toit basculants placés dans le même plan que la toiture, de type Vélux ou similaire. Ils seront alignés sur un même niveau horizontal et implantés en partie basse du toit. Ils devront également être axés soit sur les baies situées en-dessous soit sur le trumeau de maçonnerie entre deux ouvertures. Dans le cas d'un bâtiment ancien, ils comporteront un meneau central de type tabatière à l'ancienne.

10. Lorsque l'éclairement des combles sera assuré par des châssis de toit ou des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne pourra excéder le tiers de la longueur du faîtage.

11. La création de lucarnes rampantes, de « chien assis » ou d'outeaux est interdite.



12. Les châssis des ouvertures de toit seront de dimensions réduites à 0,80 x 1,00 mètre et limités en nombre à un élément pour 5 mètres linéaires de toiture.

13. Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront installés sur les versants de toiture non visibles depuis l'espace public.

❖ **Matériaux et couleurs**

*Couverture :*

14. Les couvertures seront en tuiles plates de terre cuite de ton brun-rouge vieilli et nuancé (et non en brun uni, de tons jaunes type « sablé de champagne » ou « terre de Beauce »). Cependant, l'ardoise ou les matériaux d'une autre tonalité peuvent être autorisés pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ou pour leurs extensions. Les toitures végétalisées sont également autorisées sous réserve de s'intégrer avec la structure et l'architecture du bâtiment sur lequel elles sont réalisées.

15. -Les cadres des châssis de toit seront d'un ton proche de celui des matériaux de couverture.

16. Les annexes, dépendances, et bâtiments non visibles de l'espace public pourront utiliser d'autres matériaux d'aspect général et de teinte similaires. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter. Les matériaux de couverture des annexes et dépendances visibles depuis l'espace public présenteront une couleur identique à celle de l'habitation principale.

17. Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques … qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

*Bâtiments / parements extérieurs :*

18. Tout élément d'architecture archaïque ou étranger à la région est interdit (balcons, frontons, colonnes, balustres…).

19. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton,…) est interdit.

20. Les ouvertures seront de proportion verticale et soulignées par un bandeau d'encadrement de 15 cm de large environ.

21. Les façades recevront un enduit de couleur claire, ocre clair, beige clair, mastic, à l'exclusion du blanc pur. L'enduit sera d'aspect gratté, taloché, brossé ou lissé.

22. Les linteaux apparents sont interdits. Les cheminées réalisées en saillie des pignons sont proscrites.

23. Les souches des cheminées devront déboucher aux abords du faitage et seront traitées soit comme les façades, soit en briques pleines.

24. Les menuiseries extérieures seront teintées ou peintes, en une couleur par habitation. Elles pourront être de couleur blanc cassé, vert foncé, gris clair ou dans la gamme des bruns, en harmonie avec la coloration de la façade.

### ❖ Clôtures

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

26. Les clôtures ne sont pas obligatoires, excepté celles à l'alignement des voies et emprises publiques. Elles peuvent être doublées de haies vives.

27. Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 m de hauteur avec un minimum d'1,50 m en cas de murs pleins.

    Toutefois, dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante d'une hauteur supérieure, la hauteur de celle-ci pourra être identique à la hauteur de la clôture voisine. Il en est de même dans le cadre de la réfection d'une clôture existante d'une hauteur initialement supérieure à celle énoncée ci-avant.

28. Les portails droits seront constitués d'un barreaudage vertical plein ou à claire-voie ou d'une grille.

29. Les portails et portillons seront de même hauteur que les clôtures, à l'exception des pilastres.

30. Un croquis des clôtures y compris portails éventuels avec indication des matériaux et de leur coloration sera joint à la demande de permis de construire ou à la déclaration préalable de travaux.

31. Les clôtures donnant sur les limites séparatives doivent permettre le passage de la petite faune.

32. Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants : 1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage.

33. **En façade sur rue**, les clôtures peuvent être composées :
    - Soit de murs pleins enduits ou à pierre-vue recouverts d'un chaperon en tuile
    - Soit d'un muret surmonté d'un barreaudage en bois peint à claire voie ou d'une grille métallique comportant un simple barreaudage vertical.

34. Les clôtures en palplanche béton sont interdites en façade sur rue.

35. **En limites séparatives**, les clôtures peuvent être composées :
    - Soit de murs pleins enduits ou à pierre-vue recouverts d'un chaperon en tuile
    - Soit de grillage reposant ou non sur un mur de soubassement.

## Section 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Article 10. Traitement des espaces libres et plantations

Les essences locales et assimilables sont à privilégier (voir liste en annexe du présent règlement). De même, les espèces invasives sont proscrites (voir liste en annexe du présent règlement).

Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de haute ou moyenne tige) à raison d'un individu par tranche de 100 m² d'espaces libres. Les arbres existants pourront être soustraits de ce décompte.

# Section 4. Stationnement

## Article 11. Obligation en matière de stationnement

### ❖ Dispositions d'ordre général :

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées ci-après du présent article.

Le stationnement en revêtements perméables et/ou végétalisés est à privilégier (mélange terre/pierre, pavés non joints, revêtements filtrants, etc.).

La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 12,5 m² (2,5m x 5m), dégagement non compris.

### ❖ Nombre d'emplacements

Habitation

Il sera créé :

- Deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 m² de surface de plancher
- Trois places de stationnement par logement d'une superficie supérieure à 120 m² de surface de plancher.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-33 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

### ❖ Obligations en matière de stationnement des vélos

Il sera prévu pour le stationnement des vélos :

- **Bâtiments neufs à usage principal d'habitation (plus de 2 logements)** : un minimum de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² quelque soit le nombre de logements.

- **Equipements d'intérêt collectif ou services publics** :
    - Pour les bâtiments avec un parc de stationnement destiné aux salariés, le nombre de places vélo représentera au minimum 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
    - Pour les autres bâtiments, le nombre de places vélo représentera au minimum 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
    - Pour tous les bâtiments, il faudra prévoir du stationnement vélo pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée.

- **Etablissements scolaires** : une place minimum pour huit à douze élèves.

# *Chapitre 3 : Equipements et réseaux*

## Section 1. Desserte par les voies publiques et privées

### Article 12. Accès

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.

Toute création d'accès sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,…) est interdite.

### Article 13. Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple.…).

## Section 2. Desserte par les réseaux

### Article 14. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

### Article 15. Assainissement

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire quand celui-ci est présent. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

### Article 16. Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet, sauf impossibilité technique (par exemple dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment existant ne pouvant pas assurer en interne la gestion de ses eaux pluviales). Dans ce cas, un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après accord préalable de service gestionnaire.

Toutefois pour les secteurs déjà imperméabilisés ou en cas d'impossibilité d'infiltration en raison de contraintes techniques spécifiques, les eaux devront faire l'objet de rétentions avant leur rejet dans le réseau. Ces rejets doivent être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 1l/s/hectare pour des pluies de récurrence décennale.

Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux de pluie doivent faire l'objet d'un traitement adapté avant leur rejet dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel. Une gestion au travers de techniques alternatives doit être envisagée (réalisation de noues d'infiltration,…) au préalable à toute autre forme de gestion ou traitement des eaux de pluie.

## Article 17. Autres réseaux

Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

# 4. ZONE UX

La **zone UX** correspond aux emprises industrielles ou artisanales situées en périphérie Est du village.

# *Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité*

## Article 1. Interdictions, autorisations et restrictions en matière d'occupation des sols

| Destinations | Sous-destinations | Interdites | Autorisées sous conditions (voir article 2.) | Autorisées |
|---|---|---|---|---|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | ✓ | | |
| | Exploitation forestière | ✓ | | |
| Habitation | Logement | | ✓ | |
| | Hébergement | ✓ | | |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | | | ✓ |
| | Restauration | ✓ | | |
| | Commerce de gros | | | ✓ |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | | ✓ |
| | Cinéma | ✓ | | |
| | Hôtels | ✓ | | |
| | Autres hébergements touristiques | ✓ | | |
| Équipements 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 | | | ✓ |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | ✓ | | |
| | Salles d'art et de spectacle | ✓ | | |
| | Équipements sportifs | ✓ | | |
| | Autres équipements recevant du public | ✓ | | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | | | ✓ |
| | Entrepôt | | | ✓ |
| | Bureau | | | ✓ |
| | Centre de congrès et d'exposition | ✓ | | |

Sont également interdits :

- Les dépôts et stockages à l'air libre de toute nature, sauf s'ils sont dissimulés à la vue depuis la voie publique et les propriétés riveraines.

## Article 2. Restrictions et conditions d'autorisation

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage de logement, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des entreprises.

- La reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés à condition d'avoir été démolis ou détruits après sinistre (dans un délai maximal de 10 ans à compter de la survenance de la démolition ou du sinistre).

## Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

# *Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

## Section 1. Volumétrie et implantations des constructions

### Article 4. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions de toute nature est limitée à 11 mètres au point le plus haut.

Le nombre de niveaux ne doit pas excéder 3, soit R+1+comble.

Le niveau bas du rez-de-chaussée ne pourra être surélevé de plus d'un mètre, soit au-dessus du point le plus haut du sol naturel, soit au-dessus du niveau de la chaussée. En cas de terrain surélevé par rapport au niveau de la chaussée, c'est le second repère qui sera pris en considération.

Les constructions sur sous-sol sont interdites en raison des contraintes techniques liées au niveau de la nappe phréatique et de la capacité du réseau d'eaux pluviales.

*Ces règles ne s'appliquent pas :*

- Aux travaux ou extensions effectués sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci.

- A la reconstruction d'une construction démolie ou détruite après sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne pourra pas dépasser celle de la construction détruite.

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## Article 5. Implantation des constructions par rapport aux voies et limites d'emprises publiques

Toute construction nouvelle ou extension doit respecter la règle suivante : l'implantation des constructions s'effectuera soit à l'alignement, soit en respectant une marge de reculement au moins égale à 7 mètres.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriété.

*Ces règles ne s'appliquent pas :*

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de justifier d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

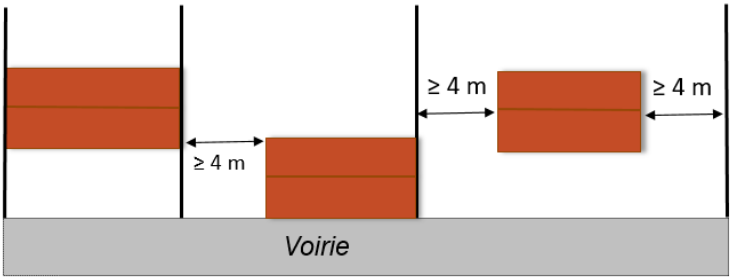
- A la reconstruction d'une construction démolie ou détruite après sinistre, dont l'implantation ne correspondait pas aux limites énoncées. Cependant, l'implantation de la nouvelle construction ne pourra pas augmenter la non-conformité de la construction détruite.

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante à la date d'approbation, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

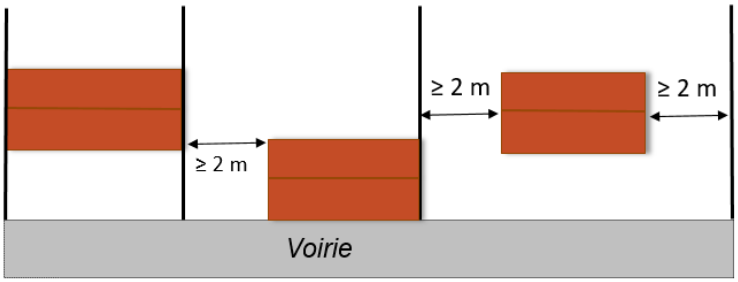
## Article 6. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives
- Soit avec un recul minimum de 4 mètres.




L'implantation sur la limite séparative ou en respectant un retrait de 2 m minimum, est autorisée dans le cas d'un mur pignon aveugle.



*Ces règles ne s'appliquent pas :*

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de justifier d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

- A la reconstruction d'une construction démolie ou détruite après sinistre, dont l'implantation ne correspondait pas aux limites énoncées. Cependant, l'implantation de la nouvelle construction ne pourra pas augmenter la non-conformité de la construction détruite.

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante à la date d'approbation, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

## Article 7. Implantation des constructions sur une même propriété

Une distance au moins égale à 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

## Article 8. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété.

*Ces règles ne s'appliquent pas :*

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

- A la reconstruction d'une construction démolie ou détruite après sinistre, dont l''emprise au sol ne correspondait pas aux limites énoncées. Cependant, l'emprise au sol de la nouvelle construction ne pourra pas dépasser celle de la construction détruite.

# Section 2. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

*Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas :*

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

## Article 9. Aspect des constructions et abords

### ❖ Dispositions d'ordre général

1. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements…) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.

   Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :
   - les bois, végétaux et matériaux biosourcés en toiture ou en façade
   - les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)
   - les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique
   - tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise -soleils, ….) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

2. Les citernes non enterrées ainsi que les dépôts de toute nature seront implantés de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique ou par le voisinage.

### ❖ Toitures

3. Les combles et les toitures de toute construction doivent présenter une simplicité e volume et une unité de conception.

4. Les constructions à usage d'habitation doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

5. Les constructions à usage d'activités et les constructions annexes, isolées ou non, devront être couvertes par une toiture à deux versants ou plus, dont la pente pourra être inférieure à 35°.
6. Les toitures présentant une pente comprise entre 35° et 45° seront recouvertes par de la tuile de ton vieilli. En cas d'extension ou de réfection, le matériau de couverture sera soit celui d'origine, soit de la tuile de ton vieilli.

7. S’agissant des annexes, il devra être fait usage de matériaux identiques à ceux de la construction principale.

### ❖ Parements extérieurs

8. Les différents murs d’un bâtiment ou d’un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter une unité d’aspect.

9. L’emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton,…) est interdit.

10. Les maçonneries, si elles ne sont pas réalisées en briques pleines ou en pierres apparentes, seront traitées par un ravalement de couleur claire, ocre clair, beige clair, mastic, à l’exclusion du blanc pur. L’enduit sera d’aspect gratté, taloché, brossé ou lissé, de couleur ocre clair ou rose, mais dans ce dernier cas réalisé en employant de la terre cuite pilée ou un colorant équivalent.

11. Les teintes des menuiseries extérieures des bâtiments principaux seront en harmonie avec celles des enduits de façades. Les couleurs fluorescentes sont interdites.

12. Pour les bâtiments à usage d’activités, les bardages et matériaux de toiture, si ces matériaux sont employés, devront teintés ou laqués. L’emploi du blanc pur est interdit.

    Les couleurs seront choisies dans les ocres pâles ou les gris clairs pour les bardages, les bruns et les rouges sombres pour les toitures. Le choix de coloris sera limité à trois couleurs par construction.

### ❖ Clôtures

13. Tant en bordure des voies qu’entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s’harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

14. La hauteur totale des clôtures n’excédera pas 2 mètres.

    Toutefois, dans le cadre d’une clôture édifiée en continuité d’une clôture existante d’une hauteur supérieure, la hauteur de celle-ci pourra être identique à la hauteur de la clôture voisine. Il en est de même dans le cadre de la réfection d‘une clôture existante d’une hauteur initialement supérieure à celle énoncée ci-avant.

15. Les portails droits seront constitués d’un barreaudage vertical plein ou à claire-voie ou d’une grille.

16. Les portails et seront de même hauteur que les clôtures, à l’exception des pilastres.

17. Les clôtures donnant sur les limites séparatives doivent permettre le passage de la petite faune.

18. Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants : 1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage.

19. Les clôtures en palplanche béton sont interdites en façade sur rue.

## Section 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Article 10. Traitement des espaces libres et plantations

Les essences locales et assimilables sont à privilégier (voir liste en annexe du présent règlement). De même, les espèces invasives sont proscrites (voir liste en annexe du présent règlement).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales (voir liste en annexe du présent règlement).

Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places, sauf impossibilité technique notoire.

# Section 4. Stationnement

## Article 11. Obligation en matière de stationnement

### ❖ Dispositions d'ordre général :

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination. Elle n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Le stationnement en revêtements perméables et/ou végétalisés est à privilégier (mélange terre/pierre, pavés non joints, revêtements filtrants, etc.).

La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 12,5 m² (2,5m x 5m), dégagement non compris.

### ❖ Nombre d'emplacements

Habitation

Il sera créé :

- Deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 m² de surface de plancher
- Trois places de stationnement par logement d'une superficie supérieure à 120 m² de surface de plancher.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-33 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Bureaux

Il sera créé une place maximum pour 55 m² de surface de plancher. Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 40 m² dans une même construction.

Constructions à usage artisanal non nuisant

Il sera créé au moins une place de stationnement pour deux emplois. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires.

Constructions à usage commercial

Il sera créé une à quatre places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de l'établissement, suivant son niveau de fréquentation prévisible, lié au type de commerce (depuis l'ameublement jusqu'aux commerces alimentaires).

❖ **Obligations en matière de stationnement des vélos**

Il sera prévu pour le stationnement des vélos :

- **Bâtiments neufs à usage principal d'habitation (plus de 2 logements)** : un minimum de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² quelque soit le nombre de logements.

- **Bâtiments neufs à usage de bureaux** : un minimum de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

- **Bâtiments neufs à usage d'activités ou commerces de plus de 500 m² de surface de plancher** :
  - Le nombre de places vélo représentera au minimum 10 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
  - Il faudra prévoir du stationnement vélo pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée.

- **Equipements d'intérêt collectif ou services publics** :
  - Pour les bâtiments avec un parc de stationnement destiné aux salariés, le nombre de places vélo représentera au minimum 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
  - Pour les autres bâtiments, le nombre de places vélo représentera au minimum 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
  - Pour tous les bâtiments, il faudra prévoir du stationnement vélo pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée.

- **Bâtiments neufs à usage principal tertiaire** : le nombre de places vélo représentera au minimum 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

# *Chapitre 3 : Equipements et réseaux*

## Section 1. Desserte par les voies publiques et privées

### Article 12. Accès

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.

Toute création d'accès sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,…) est interdite.

## Article 13. Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple.…).

# Section 2. Desserte par les réseaux

## Article 14. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

## Article 15. Assainissement

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire quand celui-ci est présent. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau.

## Article 16. Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet, sauf impossibilité technique (par exemple dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment existant ne pouvant pas assurer en interne la gestion de ses eaux pluviales). Dans ce cas un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après accord préalable de service gestionnaire.

Toutefois pour les secteurs déjà imperméabilisés ou en cas d'impossibilité d'infiltration en raison de contraintes techniques spécifiques, les eaux devront faire l'objet de rétentions avant leur rejet dans le réseau. Ces rejets doivent être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 1 litre/s et par hectare aménagé, dont le volume sera calculé pour une pluie de période de retour de 20 ans, soit 59 mm (cf. schéma directeur d'assainissement).

Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux de pluie doivent faire l'objet d'un traitement adapté avant leur rejet dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel. Une gestion au travers de techniques alternatives doit être envisagée (réalisation de noues d'infiltration,…) au préalable à toute autre forme de gestion ou traitement des eaux de pluie.

## Article 17. Autres réseaux

Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

# ZONES A URBANISER

# 1. ZONE 1AU

La **zone 1AU** est un espace destiné à une urbanisation future organisée, à court terme.

Il s'agit d'une zone naturelle ou agricole, peu ou non équipée, destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

Les opérations d'aménagement et de construction à y réaliser devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du PLU). Son urbanisation se fera dans le cadre d'une opération d'ensemble compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation liées à cette zone.

La **zone 1AU** comporte **deux secteurs** :

- **1AUa**, correspondant à un espace à urbaniser et destiné principalement à des équipements d'intérêt collectif et de services publics (projet pôle santé)
- **1AUb**, correspondant à un espace à urbaniser et destiné principalement à de l'habitat. Elle peut également accueillir en accompagnement des activités économiques compatibles avec le voisinage de la population ainsi que des équipements d'intérêt collectif et services publics.

**Rappels :**

- La zone 1AU est concernée par des périmètres de protection de Monuments Historiques (voir liste et plan des servitudes d'utilité publique en annexes du dossier de PLU) et donc par l'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France conformément aux articles R.621-96 à R.621-96-17 du code du patrimoine.

- La zone 1AU est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles (voir annexe n°7 du dossier de PLU). Conformément à l'article 68 de la loi ELAN, est imposée la réalisation d'une étude géotechnique pour toutes les constructions à usage d'habitation dans les zones exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen et fort). Il faut également se référer à la plaquette « Construire en terrain argileux : la règlementation et les bonnes pratiques » en annexe 8 du PLU.

# *Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité*

## Article 1. Interdictions, autorisations et restrictions en matière d'occupation des sols

| Destinations | Sous-destinations | Interdites | Autorisées sous conditions (voir article 2.) | Autorisées |
|---|---|---|---|---|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | ✓ | | |
| | Exploitation forestière | ✓ | | |
| Habitation | Logement | | | ✓ |
| | Hébergement | | | ✓ |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | | ✓ | |
| | Restauration | ✓ | | |
| | Commerce de gros | ✓ | | |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | | ✓ |
| | Cinéma | ✓ | | |
| | Hôtels | ✓ | | |
| | Autres hébergements touristiques | ✓ | | |
| Équipements 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 | | | ✓ |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | ✓ |
| | Salles d'art et de spectacle | | | ✓ |
| | Équipements sportifs | | | ✓ |
| | Autres équipements recevant du public | | | ✓ |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | | ✓ | |
| | Entrepôt | ✓ | | |
| | Bureau | | | ✓ |
| | Centre de congrès et d'exposition | ✓ | | |

Sont également interdits :

- Le stationnement de caravanes et de toute résidence mobile, en dehors de la parcelle où est située la résidence principale de son utilisateur.

- Les dépôts et stockages à l'air libre de déchets sur une parcelle privée, conformément à l'article L.541-1 du code de l'environnement. Le stockage temporaire d'éléments organiques (feuilles mortes, branchages…) nécessaire à l'entretien de la végétation est autorisé dans l'attente d'une remise en déchetterie.

## Article 2. Restrictions et conditions d'autorisation

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à vocation artisanale, commerciale et industrielles à condition qu'ils ne constituent pas une source supplémentaire de nuisances ou de risques pour les biens et personnes aux alentours.

## Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet en raison de la mixité de la zone (habitat, activités, commerces, services,….).

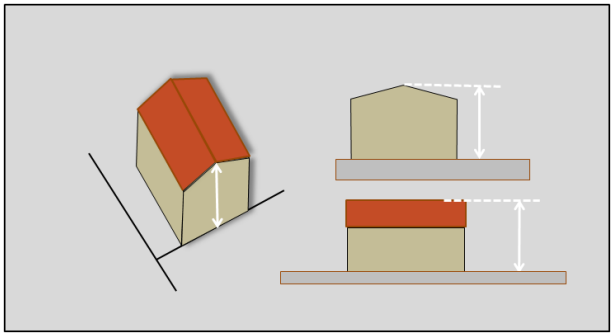
# *Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

## Section 1. Volumétrie et implantations des constructions

### Article 4. Hauteur des constructions

La hauteur maximale est limitée à :

- Constructions principales : 3 niveaux (R+1+combles), sans dépasser 10 mètres au faitage
- Annexes non accolées : 5 mètres au faitage
- Annexes accolées : 7 mètres au faîtage



Le niveau bas du rez-de-chaussée ne pourra être surélevé de plus d'un mètre, soit au-dessus du point le plus haut du sol naturel, soit au-dessus du niveau de la chaussée. En cas de terrain surélevé par rapport au niveau de la chaussée, c'est le second repère qui sera pris en considération.

Les constructions sur sous-sol sont interdites en raison des contraintes techniques liées au niveau de la nappe phréatique et de la capacité du réseau d'eaux pluviales.

*Ces règles ne s'appliquent pas :*

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

### Article 5. Implantation des constructions par rapport aux voies et limites d'emprises publiques

Toute construction nouvelle ou extension doit respecter la règle suivante : l'implantation des constructions s'effectuera soit en respectant une marge de reculement au moins égale à 7 mètres, soit dans le même prolongement visuel que les constructions existantes sur le terrain ou sur les parcelles voisines.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriété.

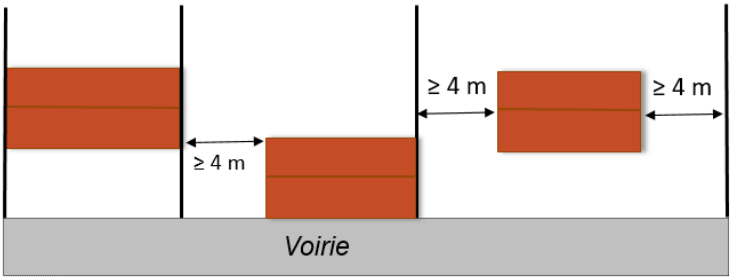
*Ces règles ne s'appliquent pas :*

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de justifier d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

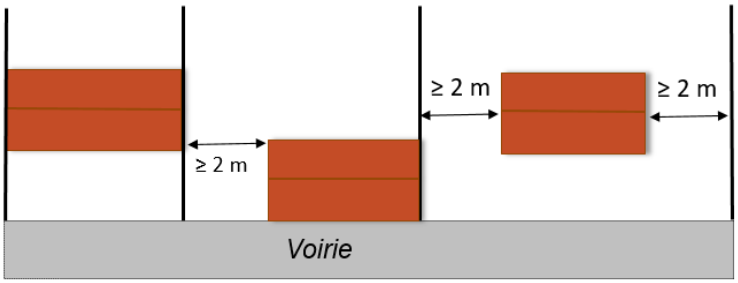
## Article 6. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives
- Soit avec un recul minimum de 4 mètres.




L'implantation sur la limite séparative ou en respectant un retrait de 2 m minimum, est autorisée dans le cas d'un mur pignon aveugle.




*Ces règles ne s'appliquent pas :*

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de justifier d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

## Article 7. Implantation des constructions sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation est interdite sur une même propriété.

## Article 8. Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 30% de la surface du terrain pour les constructions principales et 10% pour les annexes.

*Ces règles ne s'appliquent pas :*

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

- A la reconstruction d'une construction démolie ou détruite après sinistre, dont l''emprise au sol ne correspondait pas aux limites énoncées. Cependant, l'emprise au sol de la nouvelle construction ne pourra pas dépasser celle de la construction détruite.

# Section 2. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

*Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas :*

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

## Article 9. Aspect des constructions et abords

- **Dispositions d'ordre général**

1. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est proscrit. Le respect de l'esprit architectural traditionnel seine-et-marnais, et plus spécifiquement briard, est à privilégier.

2. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements…) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés en toiture ou en façade
- les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)
- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise -soleils, ….) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

3. Les projets hybrides, s'inspirant à la fois des traditions architecturales traditionnelles et contemporaines, sont proscrits.

### ❖ Aspect et volumes des constructions

*Toiture :*

4. Les toitures à quatre pans ou à la Mansart sont interdites.

5. Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception ; elles devront être à deux pans. Leur pente devra être comprise entre 35 et 45 °, à l'exception des annexes et dépendances pour lesquelles aucune pente minimale n'est exigée.

   Néanmoins, les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,…) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou à un mur préexistant de hauteur suffisante.

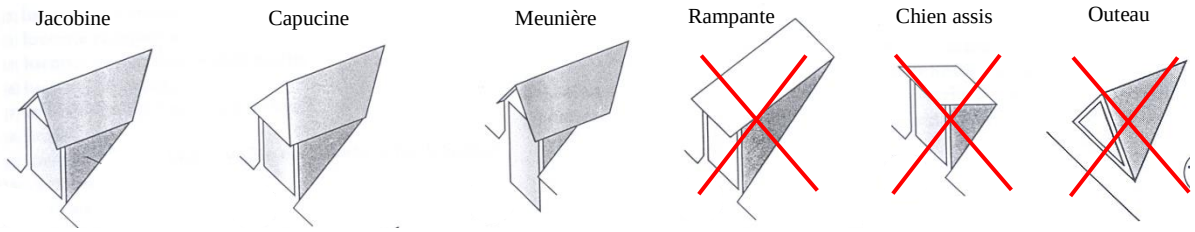
   De même les dépendances et annexes isolées peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à 30 m².

6. Les faîtages seront à crêtes et embarrures et les rives seront maçonnées sans tuiles cornières à rabat.

7. L'éclairement des combles pourra être assuré par :
   - des ouvertures en pignon,
   - des lucarnes traditionnelles (voir schéma ci-après),
   - des châssis de toit basculants placés dans le même plan que la toiture, de type Vélux ou similaire. Ils seront alignés sur un même niveau horizontal et implantés en partie basse du toit. Ils devront également être axés soit sur les baies situées en-dessous soit sur le trumeau de maçonnerie entre deux ouvertures.

8. Lorsque l'éclairement des combles sera assuré par des châssis de toit ou des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne pourra excéder le tiers de la longueur du faîtage.

9. La création de lucarnes rampantes, de « chien assis » ou d'outeaux est interdite.




10. Les châssis des ouvertures de toit seront de dimensions réduites à 0,80 x 1,00 mètre et limités en nombre à un élément pour 5 mètres linéaires de toiture.

11. Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront installés sur les versants de toiture non visibles depuis l'espace public.

❖ **Matériaux et couleurs**

*Couverture :*

12. Les couvertures seront en petites tuiles plates de terre cuite 65/80 au m² de ton brun-rouge vieilli et nuancé (et non en brun uni, de tons jaunes type « sablé de champagne » ou « terre de Beauce »). Les toitures végétalisées sont également autorisées sous réserve de s'intégrer avec la structure et l'architecture du bâtiment sur lequel elles sont réalisées.

13. -Les cadres des châssis de toit seront d'un ton proche de celui des matériaux de couverture.

14. Les annexes, dépendances, et bâtiments non visibles de l'espace public pourront utiliser d'autres matériaux d'aspect général et de teinte similaires. Les matériaux de couverture des annexes et dépendances visibles depuis l'espace public présenteront une couleur identique à celle de l'habitation principale.

15. Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques … qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

*Bâtiments / parements extérieurs :*

16. Tout élément d'architecture archaïque ou étranger à la région est interdit (balcons, frontons, colonnes, balustres…).

17. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton,…) est interdit.

18. Les ouvertures seront de proportion verticale et soulignées par un bandeau d'encadrement de 15 cm de large environ.

19. Les façades recevront un enduit de couleur claire, ocre clair, beige clair, mastic, à l'exclusion du blanc pur. L'enduit sera d'aspect gratté, taloché, brossé ou lissé.

20. Les linteaux apparents sont interdits. Les cheminées réalisées en saillie des pignons sont proscrites.

21. Les souches des cheminées devront déboucher aux abords du faitage et seront traitées soit comme les façades, soit en briques pleines.

22. Les menuiseries extérieures seront teintées ou peintes, en une couleur par habitation. Elles pourront être de couleur blanc cassé, vert foncé, gris clair ou dans la gamme des bruns, en harmonie avec la coloration de la façade.

❖ **Clôtures**

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

24. Les clôtures ne sont pas obligatoires, excepté celles à l'alignement des voies et emprises publiques. Elles peuvent être doublées de haies vives.

25. Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 m de hauteur avec un minimum d'1,50 m en cas de murs pleins.

26. Les clôtures en PVC sont interdites.

27. Les portails droits seront constitués d'un barreaudage vertical plein ou à claire-voie ou d'une grille.

28. Les portails et portillons seront de même hauteur que les clôtures, à l'exception des pilastres.

29. Un croquis des clôtures y compris portails éventuels avec indication des matériaux et de leur coloration sera joint à la demande de permis de construire ou à la déclaration préalable de travaux.

30. Les clôtures donnant sur les limites séparatives doivent permettre le passage de la petite faune.

31. Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants : 1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage.

32. **En façade sur rue**, les clôtures peuvent être composées :
    - Soit de murs pleins enduits ou à pierre-vue recouverts d'un chaperon en tuile
    - Soit d'un muret surmonté d'un barreaudage en bois peint à claire voie ou d'une grille métallique comportant un simple barreaudage vertical.

33. Les clôtures en palplanche béton sont interdites en façade sur rue.

34. **En limites séparatives**, les clôtures peuvent être composées :
    - Soit de murs pleins enduits ou à pierre-vue recouverts d'un chaperon en tuile
    - Soit de grillage reposant ou non sur un mur de soubassement.

## Section 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Article 10. Traitement des espaces libres et plantations

Les essences locales et assimilables sont à privilégier (voir liste en annexe du présent règlement). De même, les espèces invasives sont proscrites (voir liste en annexe du présent règlement).

Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de haute ou moyenne tige) à raison d'un individu par tranche de 100 m² d'espaces libres. Les arbres existants pourront être soustraits de ce décompte.

# Section 4. Stationnement

## Article 11. Obligation en matière de stationnement

### ❖ Dispositions d'ordre général :

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées ci-après du présent article.

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.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Le stationnement en revêtements perméables et/ou végétalisés est à privilégier (mélange terre/pierre, pavés non joints, revêtements filtrants, etc.).

La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 12,5 m² (2,5m x 5m), dégagement non compris.

### ❖ Nombre d'emplacements

Habitation

Il sera créé :

- Deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 m² de surface de plancher
- Trois places de stationnement par logement d'une superficie supérieure à 120 m² de surface de plancher.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-33 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Bureaux

Il sera créé une place maximum pour 55 m² de surface de plancher. Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 40 m² dans une même construction.

❖ **Obligations en matière de stationnement des vélos**

Il sera prévu pour le stationnement des vélos :

- **Bâtiments neufs à usage principal d'habitation (plus de 2 logements)** : un minimum de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² quelque soit le nombre de logements.

- **Bâtiments neufs à usage de bureaux** : un minimum de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

- **Bâtiments neufs à usage d'activités ou commerces de plus de 500 m² de surface de plancher** :
  - Le nombre de places vélo représentera au minimum 10 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
  - Il faudra prévoir du stationnement vélo pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée.

- **Equipements d'intérêt collectif ou services publics** :
  - Pour les bâtiments avec un parc de stationnement destiné aux salariés, le nombre de places vélo représentera au minimum 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
  - Pour les autres bâtiments, le nombre de places vélo représentera au minimum 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
  - Pour tous les bâtiments, il faudra prévoir du stationnement vélo pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée.

- **Bâtiments neufs à usage principal tertiaire** : le nombre de places vélo représentera au minimum 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

- **Etablissements scolaires** : une place minimum pour huit à douze élèves.

# *Chapitre 3 : Equipements et réseaux*

## Section 1. Desserte par les voies publiques et privées

### Article 12. Accès

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.

Les accès routiers sont limités à un seul par propriété (au droit de la voie qui les dessert). Le déplacement de cet accès ou la création d'un accès secondaire pourra être autorisé après accord du service gestionnaire de voirie.

Toute création d'accès sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,…) est interdite.

### Article 13. Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple.…).

## Section 2. Desserte par les réseaux

### Article 14. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

## Article 15. Assainissement

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction quand celui-ci est présent. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau.

## Article 16. Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet, sauf impossibilité technique (par exemple dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment existant ne pouvant pas assurer en interne la gestion de ses eaux pluviales). Dans ce cas un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après accord préalable de service gestionnaire.

Toutefois pour les secteurs déjà imperméabilisés ou en cas d'impossibilité d'infiltration en raison de contraintes techniques spécifiques, les eaux devront faire l'objet de rétentions avant leur rejet dans le réseau. Ces rejets doivent être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 1l/s/hectare pour des pluies de récurrence décennale.

Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux de pluie doivent faire l'objet d'un traitement adapté avant leur rejet dans le réseau collecteur ou dans le milieu naturel. Une gestion au travers de techniques alternatives doit être envisagée (réalisation de noues d'infiltration,…) au préalable à toute autre forme de gestion ou traitement des eaux de pluie.

## Article 17. Autres réseaux

Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

# ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont dites " zones **A** ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte au droit de certaines emprises des dispositions spécifiques :

- Un **secteur Ac**, identifiant les sièges d'exploitation agricole et réservé à l'implantation de leurs constructions ;
- Un **secteur A**, inconstructible notamment pour préserver les cônes de vues en direction du village et plus particulièrement de la collégiale ;
- Certains bâtiments font l'objet d'une **identification au titre de l'article L.151-11 2°** du code de l'urbanisme, et peuvent faire l'objet de **changement de destination** conformément aux dispositions définies ci-après. Tout changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;
- **Les habitations et leurs annexes** font l'objet d'une **identification au titre de l'article L151-12** du code de l'urbanisme et sont représentés sur les documents graphiques.

**Rappel :**

- La zone A est concernée par des périmètres de protection de Monuments Historiques (voir liste et plan des servitudes d'utilité publique en annexes du dossier de PLU) et donc par l'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France conformément aux articles R.621-96 à R.621-96-17 du code du patrimoine.

- La zone A est concernée par le site classé du ru d'Ancoeuil. Tout aménagement dans son périmètre sera soumis à autorisation spéciale de l'autorité en charge des sites.

- Une partie de la zone A est concernée par des enveloppes de zones humides ou potentiellement humides (voir plans de zonage) à l'intérieur desquelles, sous réserve de la confirmation du caractère humide de la zone (selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par arrêté du 1er octobre 2009), tout projet d'aménagement supérieur à 1000 m² de zones humides impactées doit faire l'objet d'un dossier de déclaration (ou de demande d'autorisation pour les projets d'aménagements supérieurs à 10 000 m² de zones humides impactées) au titre de la Loi sur l'Eau.

  Pour rappel, le SAGE de l'Yerres interdit tout impact sur les zones humides avérées de plus de 1000 m² par imperméabilisation, remblais, assèchement, mise en eau, à l'exception des projets déclarés d'intérêt général, d'utilité publique ou présentant des caractères de sécurité ou salubrités publiques.

# *Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité*

## Article 1. Interdictions, autorisations et restrictions en matière d'occupation des sols

| Destinations | Sous-destinations | Interdites | Autorisées sous conditions (voir article 2.) | Autorisées |
|---|---|---|---|---|
| **Exploitation agricole et forestière** | **Exploitation agricole** | ✓ A | | ✓ Ac |
| | **Exploitation forestière** | ✓ A | | ✓ Ac |
| **Habitation** | **Logement** | ✓ A | ✓ Ac | |
| | **Hébergement** | ✓ A<br>✓ Ac | | |
| **Commerce et activités de service** | **Artisanat et commerce de détail** | ✓ A | ✓ Ac | |
| | **Restauration** | ✓ A | ✓ Ac | |
| | **Commerce de gros** | ✓ A<br>✓ Ac | | |
| | **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** | ✓ A<br>✓ Ac | | |
| | **Cinéma** | ✓ A<br>✓ Ac | | |
| | **Hôtels** | ✓ A | ✓ Ac | |
| | **Autres hébergements touristiques** | ✓ A<br>✓ Ac | | |
| **Équipements d'intérêt collectif et services publics** | **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** | ✓ A<br>✓ Ac | | |
| | **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** | | ✓ A<br>✓ Ac | |
| | **Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** | ✓ A<br>✓ Ac | | |
| | **Salles d'art et de spectacle** | ✓ A<br>✓ Ac | | |
| | **Équipements sportifs** | ✓ A<br>✓ Ac | | |
| | **Autres équipements recevant du public** | ✓ A<br>✓ Ac | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** | **Industrie** | ✓ A<br>✓ Ac | | |
| | **Entrepôt** | ✓ A<br>✓ Ac | | |
| | **Bureau** | ✓ A | ✓ Ac | |
| | **Centre de congrès et d'exposition** | ✓ A<br>✓ Ac | | |

Sont également interdits dans l'ensemble de la zone :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

En ce qui concerne **les mares et plans d'eau identifiés aux documents graphiques**, conformément aux dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, ces dernières doivent être préservées, leur comblement, remblaiement est interdit.

**Le long des cours d'eau définis sur le plan de zonage**, dans une bande de 5 mètres de part et d'autre du haut des berges, sont interdits toutes constructions et extensions ainsi que toute imperméabilisation des sols, à l'exception des projets déclarés d'intérêt général, d'utilité publique ou présentant des caractères de sécurité ou salubrités publiques.

**Au sein des zones humides identifiées sur le plan de zonage**, sont interdits :

- Tous les travaux, aménagements, installations et constructions, qui auraient pour effet de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- Les affouillements et exhaussements de sol
- La création de plans d'eaux artificiels
- Le remblaiement, le comblement et les dépôts divers
- Tout nouveau drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide, à l'exception du remplacement du drainage existant
- Toute action de nature à imperméabiliser les sols
- La plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone (voir annexe n°3 du présent règlement, liste des espèces végétales préconisées en milieu humide).

## Article 2. Restrictions et conditions d'autorisation

**Dans l'ensemble de la zone**, sont autorisés sous conditions :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que les travaux de maintenance et de modifications de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation d'une plateforme pétrolière, à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Dans le secteur Ac uniquement**, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées au logement des exploitants ruraux et aux ouvriers agricoles, à condition qu'elles s'implantent à proximité des bâtiments principaux d'exploitation existants ou à créer, à moins que des gênes, liées aux nuisances, ne rendent pas cette proximité souhaitable. Ces constructions seront limitées à une habitation par exploitation et à la condition que la présence du salarié au siège de l'exploitation soit nécessaire.

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les installations et dépôts classés ou non, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou en constituent le complément.

- En cas désaffectation des bâtiments d'exploitation agricole désignés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11 2°, les changements de destinations suivants :
    - L'adaptation, la transformation des bâtiments existants dans un but de diversification de l'activité agricole
    - L'extension des logements existants sans création de nouveaux logements
    - L'artisanat et commerce de détail, la restauration, les hôtels, le bureau, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

  Sont autorisés aux abords immédiats de ces bâtiments les espaces de stationnement et les systèmes de traitement des eaux usées.

  Dans le cadre d'un changement de destination, ayant pour objet de créer un Equipement Recevant du Public, des installations ou constructions de faible dimension permettant de répondre aux normes d'accessibilité pourront être réalisées.

**Au sein des zones humides identifiées sur le plan de zonage**, sont autorisées :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles
- Les travaux prévus par un plan de gestion (s'il en existe un)
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou 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.).

**Concernant les bâtiments d'habitation existants identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme**, sont autorisées :

- les extensions des habitations existantes dans la limite d'une emprise au sol maximale nouvellement créée de 25 m² ;
- les annexes aux constructions principales (garages, abris de jardins, piscines…) sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à créer des logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 40 m².

## Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

# *Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

## Section 1. Volumétrie et implantations des constructions

### Article 4. Hauteur des constructions

Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3, soit R+1+comble. La hauteur totale des constructions n'excédera pas 12 mètres, y compris pour les bâtiments d'exploitation agricole.

Le niveau bas du rez-de-chaussée ne pourra être surélevé de plus d'un mètre, soit au-dessus du point le plus haut du sol naturel, soit au-dessus du niveau de la chaussée. En cas de terrain surélevé par rapport au niveau de la chaussée, c'est le second repère qui sera pris en considération.

Les constructions sur sous-sol sont interdites en raison des contraintes techniques liées au niveau de la nappe phréatique.

**Concernant les bâtiments d'habitation existants identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme** :

- La hauteur des extensions ne pourra dépasser celle de la construction principale ;
- La hauteur des annexes est limitée à 5 m.

*Ces règles ne s'appliquent pas :*

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

- Certains équipements agricoles de caractère exceptionnel, tels que les silos.

## Article 5. Implantation des constructions par rapport aux voies et limites d'emprises publiques

Les constructions devront respecter un recul minimum de 10 m des limites de voies et d'emprises publiques.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriété.

**Concernant les bâtiments d'habitation existants identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme** :

- L'extension des constructions devra se faire dans l'alignement des constructions existantes ;
- Les annexes devront respecter un recul de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques.

*Ces règles ne s'appliquent pas :*

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de justifier d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

## Article 6. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions en limite séparative est libre, sauf à proximité des zones urbaines (U) et/ou à urbaniser (AU) où un recul minimum (R) égal à la hauteur (H) du bâtiment est à respecter (R=H) avec un minimum de 10 mètres.

**Concernant les bâtiments d'habitation existants identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme** :

- L'extension des constructions devra se faire dans l'alignement des constructions existantes ;
- Les annexes devront respecter un recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.

*Ces règles ne s'appliquent pas :*

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de justifier d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

### Article 7. Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions annexes des bâtiments d'habitation existants doivent être implantés avec un recul maximum de 30 mètres par rapport aux dits bâtiments principaux d'habitation.

### Article 8. Emprise au sol

**Concernant les bâtiments d'habitation existants identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme** :

- Les extensions des habitations existantes seront limitées à une emprise au sol maximale nouvellement créée de 25 m² ;
- Les annexes aux constructions principales (garages, abris de jardins, piscines…) dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 40 m².

## Section 2. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

*Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas :*

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

### Article 9. Aspect des constructions et abords

❖ **Dispositions d'ordre général**

1. Une simplicité de volume et de conception sera à rechercher.

2. Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :
   - les volumes ;
   - la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux ;
   - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures.

3. Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'un projet s'inscrivant dans une démarche de développement durable.
   De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements…) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.

   Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :
   - les bois, végétaux et matériaux biosourcés en toiture ou en façade ;

- les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise -soleils, ….) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

4. Les citernes non enterrées seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique ou le voisinage. L'aménagement de tout bâtiment existant pourra être subordonné à des conditions particulières concernant le traitement de son aspect extérieur.

5. Les dispositions relatives aux toitures et parements extérieurs pourront ne pas être imposées pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, à condition que ces constructions soient réalisées en surfaces vitrées et que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale. Elles ne devront pas être construites en aluminium de couleur naturelle.

❖ **Toitures**

6. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

7. Les toitures seront à deux pans ou plus, dont les pentes seront comprises entre 35° et 45°.

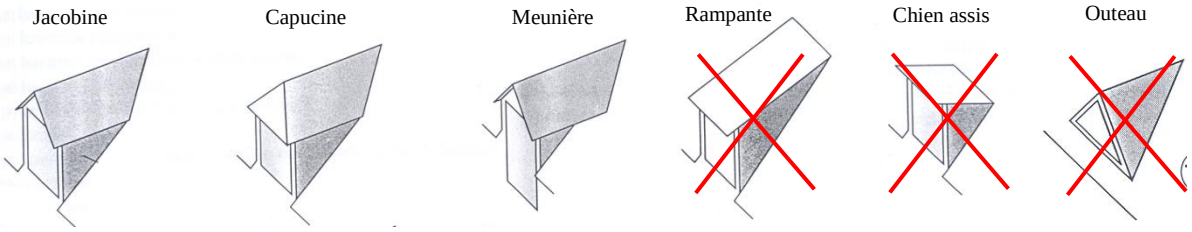
8. Les toitures des annexes isolées seront obligatoirement à deux pans, dont les pentes seront comprises entre 30° et 45°. Cependant, les places de stationnement couvertes pourront être traitées avec une toiture en terrasse ou de pente inférieure à 30°.

9. Les toitures des annexes accolées pourront être à un seul pan, en respectant des pentes comprises entre 30° et 45°.

10. Dans le cas de l'aménagement des combles, l'éclairement de ceux-ci pourra être assuré par :
    - Des châssis basculants placés dans le même plan que la toiture, de type Vélux ou similaire.
    - Des lucarnes dont la largeur ne devra pas être supérieure à 140 cm.

    Dans le cas de plusieurs lucarnes, celles-ci devront être identiques. Leur couverture sera à deux pentes comprises entre 35° et 45° exclusivement.

La somme des largeurs de ces baies implantées en toiture ne pourra être supérieure au tiers de la longueur de la façade. Les lucarnes rampantes, « chiens assis » et outeaux sont interdits.




11. Les ouvertures de toit de toutes natures doivent être implantées dans le même alignement vertical que les baies de la façade, sauf s'il s'agit de baies implantées au-dessus d'une annexe accolée ou d'un garage.

12. Les toitures seront recouvertes par de la tuile de ton vieilli. En cas d'extension ou de réfection, le matériau de couverture sera soit celui d'origine, soit de la tuile de ton vieilli.

13. S'agissant d'annexes ou de bâtiments techniques à usage agricole, il devra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleurs avec ceux de la construction principale.

14. La pente de la toiture des bâtiments techniques à usage agricole pourra en outre être inférieure à 35°.

### ❖ Parements extérieurs

15. Les matériaux de remplissage tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent rester apparents sur les parements extérieurs des murs.

16. Les façades recevront un enduit de couleur claire, ocre clair, beige clair, mastic à l'exclusion du blanc pur. L'enduit sera d'aspect gratté, taloché, brossé ou lissé, de couleur ocre clair ou rose, mais dans ce dernier cas réalisé en employant de la terre cuite pilée ou un colorant équivalent.

17. Les linteaux apparents sont interdits. Les cheminées réalisées en saillie des pignons sont proscrites.

18. Les souches des cheminées devront déboucher aux abords du faitage et seront traitées soit comme les façades, soit en briques pleines.

19. Les percements des façades devront être réalisés dans de bonnes proportions et seront d'autant plus limités en nombre que la maison est petite. On évitera la multiplicité des types des baies.

    Leurs proportions seront soumises aux critères suivants :
    - La proportion des baies assurant l'éclairement des pièces principales (autres que cuisine, cellier, etc.) sera plus haute que large.

- Les menuiseries extérieures seront teintées ou peintes, en une couleur par habitation. Elles pourront être de couleur blanc cassé, vert foncé, gris clair ou dans la gamme des bruns, en harmonie avec la coloration de la façade.

20. Pour les bâtiments techniques à usage agricole, les bardages et matériaux de toiture, si ces matériaux sont employés, devront être teintés ou laqués. L'emploi du blanc pur est interdit.

    Les couleurs seront choisies dans les ocres pâles ou les gris clairs pour les bardages, les bruns et les rouges sombres pour les toitures. Le choix de coloris sera limité à deux couleurs par construction.

### ❖ Clôtures

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

22. Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la d'approbation du présent PLU, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits.

    Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures et l'arasement pour constituer un mur bahut surmonté d'une grille.

23. Les murs pleins sont interdits sauf s'ils sont édifiés en continuité d'un mur plein existant.

24. Les clôtures seront composées de grillages reposant ou non sur un mur de soubassement, éventuellement doublées par des haies vives.

25. Les clôtures devront être conçues afin de permettre le passage de la petite faune.

26. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

    Toutefois, dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante d'une hauteur supérieure, la hauteur de celle-ci pourra être identique à la hauteur de la clôture voisine. Il en est de même dans le cadre de la réfection d'une clôture existante d'une hauteur initialement supérieure à celle énoncée ci-avant.

27. Les portails droits seront constitués d'un barreaudage vertical plein ou à claire-voie ou d'une grille.

28. Les portails et portillons seront de même hauteur que les clôtures, à l'exception des pilastres.

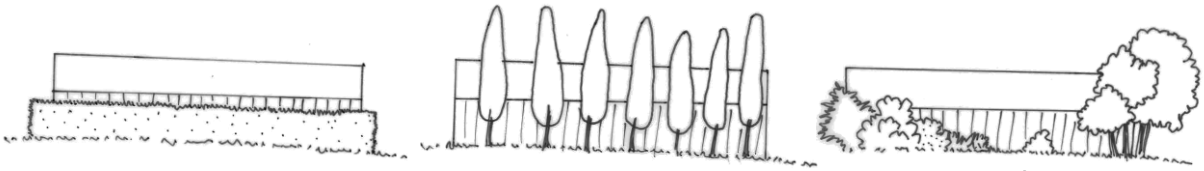
29. Un croquis des clôtures y compris portails éventuels avec indication des matériaux et de leur coloration sera joint à la demande de permis de construire ou à la déclaration préalable de travaux.

# Section 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

## Article 10. Traitement des espaces libres et plantations

Les essences locales et assimilables sont à privilégier (voir liste en annexe du présent règlement). De même, les espèces invasives sont proscrites (voir liste en annexe du présent règlement).

Un traitement paysager adapté devra accompagner les projets de construction, y compris les constructions à vocation agricole.



Non Non Oui

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

# Section 4. Stationnement

## Article 11. Obligation en matière de stationnement

- **Dispositions d'ordre général**

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées ci-après du présent article.

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.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Le stationnement en revêtements perméables et/ou végétalisés est à privilégier (mélange terre/pierre, pavés non joints, revêtements filtrants, etc.).

La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 12,5 m² (2,5m x 5m), dégagement non compris.

❖ **Nombre d'emplacements**

Habitation

Il sera créé :

- Deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 m² de surface de plancher
- Trois places de stationnement par logement d'une superficie supérieure à 120 m² de surface de plancher.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-33 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Bureaux

Il sera créé une place maximum pour 55 m² de surface de plancher. Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 40 m² dans une même construction.

Constructions à usage artisanal non nuisant

Il sera créé au moins une place de stationnement pour deux emplois. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires.

Constructions à usage commercial

Il sera créé une à quatre places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de l'établissement, suivant son niveau de fréquentation prévisible, lié au type de commerce.

Hôtels, restaurants

Il doit être aménagé :

- Une place de stationnement minimum pour une chambre d'hôtel
- Une place de stationnement minimum pour 10 m² de salle de restaurant.

# *Chapitre 3 : Equipements et réseaux*

## Section 1. Desserte par les voies publiques et privées

### Article 12. Accès

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.

### Article 13. Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

## Section 2. Desserte par les réseaux

### Article 14. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

### Article 15. Assainissement

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction quand celui-ci est présent. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

### Article 16. Eaux pluviales

La rétention et l'infiltration des eaux pluviales se feront à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet. Cependant en cas d'impossibilité technique d'assurer la totalité de ce traitement, un rejet vers le milieu naturel peut être envisagé après avis du service gestionnaire et sous réserve de respecter un débit de retour maximal de l'ordre de 1l/s/ha.

Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### Article 17. Autres réseaux

Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

# ZONES NATURELLES

La zone N correspond aux espaces à vocation naturelle de la commune de Champeaux qu'il convient de préserver en raison de leur qualité des espaces naturels et paysagers qui la compose. Elle porte principalement sur la vallée du ru d'Ancoeur et le parc du château d'Aunoy.

La zone N comporte au droit de certaines emprises des dispositions spécifiques :

- Un **secteur Nt**, correspondant au château d'Aunoy et son projet touristique et culturel. Il comporte deux sous-secteurs :
    - **Nt1**, correspondant à l'emprise des bâtiments existants du château,
    - **Nt2**, correspondant à l'emprise de l'ancienne ferme du château qui a été détruite au 19ème siècle et dont il est prévu la reconstruction ;
- **Les habitations et leurs annexes** font l'objet d'une **identification au titre de l'article L151-12** du code de l'urbanisme et sont représentés sur les documents graphiques.

**Rappel :**

- La zone N est concernée par des périmètres de protection de Monuments Historiques (voir liste et plan des servitudes d'utilité publique en annexes du dossier de PLU) et donc par l'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France conformément aux articles R.621-96 à R.621-96-17 du code du patrimoine.

- La zone N est concernée par le site classé du ru d'Ancoeuil. Tout aménagement dans son périmètre sera soumis à autorisation spéciale de l'autorité en charge des sites.

- Une partie de la zone N est concernée par des enveloppes de zones humides ou potentiellement humides (voir plans de zonage) à l'intérieur desquelles, sous réserve de la confirmation du caractère humide de la zone (selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par arrêté du 1er octobre 2009), tout projet d'aménagement supérieur à 1000 m² de zones humides impactées doit faire l'objet d'un dossier de déclaration (ou de demande d'autorisation pour les projets d'aménagements supérieurs à 10 000 m² de zones humides impactées) au titre de la Loi sur l'Eau.

  Pour rappel, le SAGE de l'Yerres interdit tout impact sur les zones humides avérées de plus de 1000 m² par imperméabilisation, remblais, assèchement, mise en eau, à l'exception des projets déclarés d'intérêt général, d'utilité publique ou présentant des caractères de sécurité ou salubrités publiques.

# *Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité*

## Article 1. Interdictions, autorisations et restrictions en matière d'occupation des sols

| Destinations | Sous-destinations | Interdites | Autorisées sous conditions (voir article 2.) | Autorisées |
|---|---|---|---|---|
| **Exploitation agricole et forestière** | **Exploitation agricole** | ✓ N<br>✓ Nt | | |
| | **Exploitation forestière** | ✓ N<br>✓ Nt | | |
| **Habitation** | **Logement** | ✓ Nt | ✓ N | |
| | **Hébergement** | ✓ N<br>✓ Nt | | |
| **Commerce et activités de service** | **Artisanat et commerce de détail** | ✓ N<br>✓ Nb | ✓ Nt | |
| | **Restauration** | ✓ N | ✓ Nt | |
| | **Commerce de gros** | ✓ N<br>✓ Nt | | |
| | **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** | ✓ N<br>✓ Nt | | |
| | **Cinéma** | ✓ N<br>✓ Nt | | |
| | **Hôtels** | ✓ N | ✓ Nt | |
| | **Autres hébergements touristiques** | ✓ N<br>✓ Nt | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Équipements d'intérêt collectif et services publics** | **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** | ✓ N<br>✓ Nt | | |
| | **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** | | ✓ N<br>✓ Nt | |
| | **Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** | ✓ N<br>✓ Nt | | |
| | **Salles d'art et de spectacle** | ✓ N | ✓ Nt | |
| | **Équipements sportifs** | ✓ N<br>✓ Nt | | |
| | **Autres équipements recevant du public** | ✓ N<br>✓ Nt | | |
| **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** | **Industrie** | ✓ N<br>✓ Nt | | |
| | **Entrepôt** | ✓ N<br>✓ Nt | | |
| | **Bureau** | ✓ N<br>✓ Nt | | |
| | **Centre de congrès et d'exposition** | ✓ N<br>✓ Nt | | |

Sont également interdits dans l'ensemble de la zone :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts et stockage à l'air libre de toute nature.

En ce qui concerne **les mares et plans d'eau identifiés aux documents graphiques**, conformément aux dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, ces dernières doivent être préservées, leur comblement, remblaiement est interdit.

**Le long des cours d'eau définis sur le plan de zonage**, dans une bande de 5 mètres de part et d'autre du haut des berges, sont interdits toutes constructions et extensions ainsi que toute imperméabilisation des sols, à l'exception des projets déclarés d'intérêt général, d'utilité publique ou présentant des caractères de sécurité ou salubrités publiques.

**Au sein des zones humides identifiées sur le plan de zonage**, sont interdits :

- Tous les travaux, aménagements, installations et constructions, qui auraient pour effet de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- Les affouillements et exhaussements de sol
- La création de plans d'eaux artificiels
- Le remblaiement, le comblement et les dépôts divers
- Tout nouveau drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide, à l'exception du remplacement du drainage existant
- Toute action de nature à imperméabiliser les sols
- La plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone (voir annexe n°3 du présent règlement, liste des espèces végétales préconisées en milieu humide).

## Article 2. Restrictions et conditions d'autorisation

**Dans l'ensemble de la zone**, sont autorisés sous conditions :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que les travaux de maintenance et de modifications de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Dans la zone N uniquement**, dans le cadre des secteurs identifiés dans le règlement graphique au titre de l'article R151-34°2 du Code de l'Urbanisme, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés :

- A titre exceptionnel, lorsqu'ils ne peuvent être accueillis dans les espaces urbanisés ;
- A condition d'être nécessaires au service public ou d'intérêt collectif de niveau intercommunal liés notamment au traitement des déchets solides ou liquides ainsi qu'à la production d'énergie, exceptées les installations photovoltaïques au sol ;
- Dès lors qu'ils ne sont 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 le sous-secteur Nt1 uniquement**, sont autorisés :

- Les changements de destination (artisanat et commerce de détail, restauration, hôtels, salles d'art et de spectacle) des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à condition d'être liés au projet touristique et culturel du château d'Aunoy, de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Dans le sous-secteur Nt2 uniquement**, sont autorisés :

- Les constructions à vocation d'hôtels, d'artisanat et commerce de détail, à condition d'être liés au projet touristique et culturel du château d'Aunoy (reconstitution de

l'ancienne ferme du château), de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Au sein des zones humides identifiées sur le plan de zonage**, sont autorisées :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles
- Les travaux prévus par un plan de gestion (s'il en existe un)
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou 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.).

**Concernant les bâtiments d'habitation existants identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme**, sont autorisées :

- les extensions des habitations existantes dans la limite d'une emprise au sol maximale nouvellement créée de 25 m² ;
- les annexes aux constructions principales (garages, abris de jardins, piscines…) sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à créer des logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 40 m².

## Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

# *Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

## Section 1. Volumétrie et implantations des constructions

### Article 4. Hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone N (secteurs compris), la hauteur n'est pas réglementée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que pour les travaux de maintenance et de modifications de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

**Dans le sous-secteur Nt2 uniquement**, la hauteur totale des constructions n'excèdera pas 11 mètres au point le plus haut.

**Concernant les bâtiments d'habitation existants identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme** :

- La hauteur des extensions ne pourra dépasser celle de la construction principale ;
- La hauteur des annexes est limitée à 5 m.

### Article 5. Implantation des constructions par rapport aux voies et limites d'emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone N (secteurs compris), l'implantation par rapport aux voies et limites d'emprises publiques n'est pas réglementée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que pour les travaux de maintenance et de modifications de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

**Dans le sous-secteur Nt2 uniquement**, les constructions devront respecter un recul de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques.

**Concernant les bâtiments d'habitation existants identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme** :

- L'extension des constructions devra se faire dans l'alignement des constructions existantes ;
- Les annexes devront respecter un recul de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques.

## Article 6. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone N (secteurs compris), l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que pour les travaux de maintenance et de modifications de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

**Dans le sous-secteur Nt2 uniquement**, les constructions devront respecter un recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.

**Concernant les bâtiments d'habitation existants identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme** :

- L'extension des constructions devra se faire dans l'alignement des constructions existantes ;
- Les annexes devront respecter un recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.

## Article 7. Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions annexes des bâtiments d'habitation existants doivent être implantés avec un recul maximum de 30 mètres par rapport aux dits bâtiments principaux d'habitation.

## Article 8. Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone N (secteurs compris), l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que pour les travaux de maintenance et de modifications de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

**Dans le sous-secteur Nt2 uniquement**, l'emprise au sol totale des constructions ne pourra pas excéder plus de 2000 m² à partir de la date d'approbation du PLU.

**Concernant les bâtiments d'habitation existants identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme** :

- Les extensions des habitations existantes seront limitées à une emprise au sol maximale nouvellement créée de 25 m² ;
- Les annexes aux constructions principales (garages, abris de jardins, piscines…) dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 40 m².

# Section 2. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

## Article 9. Aspect des constructions et abords

1. Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

3. Les murs pleins sont interdits sauf s'ils sont édifiés en continuité d'un mur plein existant.

4. Les clôtures seront composées de grillages reposant ou non sur un mur de soubassement, éventuellement doublées par des haies vives.

5. Les clôtures devront être conçues afin de permettre le passage de la petite faune.

6. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

   Toutefois, dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante d'une hauteur supérieure, la hauteur de celle-ci pourra être identique à la hauteur de la clôture voisine. Il en est de même dans le cadre de la réfection d'une clôture existante d'une hauteur initialement supérieure à celle énoncée ci-avant.

Prescriptions concernant le patrimoine bâti et paysager identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

**Concernant les éléments bâtis :**

7. Les démolitions sont interdites, sauf en cas d'atteinte à la salubrité publique.

8. Les modifications de volume sont interdites.

9. Les modifications de percement sont interdites.

## Section 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Article 10. Traitement des espaces libres et plantations

Les essences locales et assimilables sont à privilégier (voir liste en annexe du présent règlement). De même, les espèces invasives sont proscrites (voir liste en annexe du présent règlement).

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

## Section 4. Stationnement

### Article 11. Obligation en matière de stationnement

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Le stationnement en revêtements perméables et/ou végétalisés est à privilégier (mélange terre/pierre, pavés non joints, revêtements filtrants, etc.).

# *Chapitre 3 : Equipements et réseaux*

## Section 1. Desserte par les voies publiques et privées

### Article 12. Accès

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.

### Article 13. Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

## Section 2. Desserte par les réseaux

### Article 14. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

### Article 15. Assainissement

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction quand celui-ci est présent. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

## Article 16. Eaux pluviales

La rétention et l'infiltration des eaux pluviales se feront à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet. Cependant en cas d'impossibilité technique d'assurer la totalité de ce traitement, un rejet vers le milieu naturel peut être envisagé après avis du service gestionnaire et sous réserve de respecter un débit de retour maximal de l'ordre de 1l/s/ha.

Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## Article 17. Autres réseaux

Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

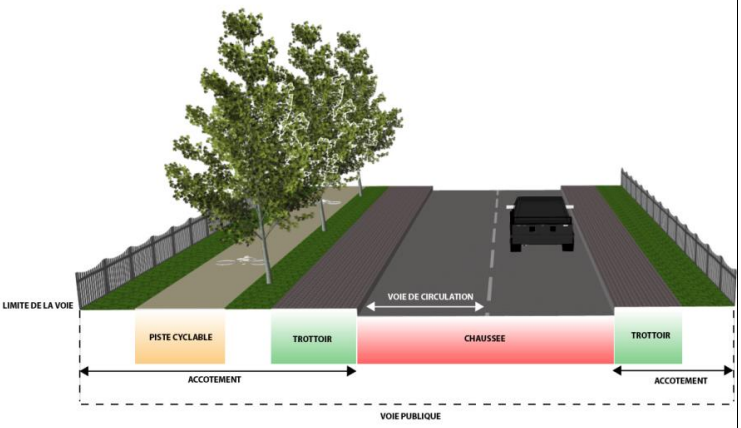
# ANNEXES

# 1. DEFINITION / LEXIQUE

| Termes | Définitions | Remarques |
|---|---|---|
| ABRIS DE JARDIN | Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes…<br>Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. | |
| AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE | Construction qui entraîne un non-respect encore plus important de la règle, comme surélever un bâtiment dépassant la hauteur fixée, rapprocher d'une limite un bâtiment déjà implanté trop près, etc… | |
| ANNEXES | Construction secondaire, de dimension réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. 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. | Garage, piscine, dépendance,… ). |
| BATIMENT PRINCIPAL | Bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale, industrielle, de services, agricoles ou forestiers et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant. | |
| BATIMENT | Construction couverte et close | |
| CARAVANES | Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.<br><br>Les camping-cars sont inclus dans cette catégorie. | |
| CHAUSSEE | La chaussée est la partie de la voie publique aménagée pour la circulation des véhicules en général. | |
| 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. | |
| EXTENSION | Agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celles-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. | |
| 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. | |
| GABARIT | 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. | |
| HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS | Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (par exemple les préfabriqués). | |
| HAUTEUR | La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre en comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. | |
| 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.<br><br>Limite latérale : limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie.<br><br>Limite de fond de terrain : limite opposée à la voie et donc ne donnant sur aucune voie. | |
| LIMITE DE LA VOIE : | a- En présence d'un plan d'alignement approuvé : limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.<br><br>b- En l'absence de plan d'alignement : limite de l'emprise de la voie publique ou privée, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé. | |
| MATERIAUX BIOSOURCES | Les matériaux biosourcés sont, par définition, des matériaux issus de la biomasse d'origine végétale ou animale. Ils couvrent aujourd'hui une large gamme de produits et trouvent de multiples applications dans le domaine du bâtiment et de la construction, en tant qu'isolants (laines de fibres végétales ou animales, de textile recyclé, ouate de cellulose, chènevotte, anas, bottes de paille, etc.), mortiers et bétons (béton de chanvre, de bois, de lin, etc.), panneaux (particules ou fibres végétales, paille compressée, etc.), matériaux composites plastiques (matrices, renforts, charges) ou encore dans la chimie du bâtiment (colles, adjuvants, peintures, etc.). | |
| OPERATION D'AMENAGEMENT | Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un lotissement ou d'une quelconque autre procédure, vise | Lotissement - groupe |

| | | |
|---|---|---|
| | à l'aménagement d'un terrain et qui comporte au moins deux constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble. | d'habitations - A.F.U - Z.A.C. |
| RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS | Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler (par exemple les mobil-homes). | |
| TERRAIN | Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contigües appartenant au même propriétaire. | |
| TROTTOIR | Partie de la voie publique distincte de la chaussée, qu'il s'agisse d'une chaussée classique avec ou sans voie réservée (couloir bus, bande cyclable) ou d'une piste cyclable, et de tout emplacement aménagé pour le stationnement. | |

| | | |
|---|---|---|
| VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES |  <br>La voie publique 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.<br><br>L'emprise publique correspond à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie (voies ferrées et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques…). | Cf. définitions :<br>- chaussée<br>- trottoir<br>- voie de circulation |
| VOIE DE CIRCULATION | Subdivision de la chaussée ayant une largeur suffisante pour permettre la circulation d'une file de véhicules. | Cf. définitions :<br>- chaussée |

# 2. LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

| Destinations | Sous-destinations | Comprend notamment |
|---|---|---|
| **Exploitation agricole et forestière** | Exploitation agricole | l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole. |
| | Exploitation forestière | les maisons forestières et les scieries. |
| **Habitation** | Logement | les maisons individuelles et les immeubles collectifs. |
| | Hébergement | les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. |
| **Commerce et activité de service** | Artisanat et commerce de détail | les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. |
| | Restauration | les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. |
| | Commerce de gros | les constructions destinées à la vente entre professionnels. |
| | Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle | les constructions où s'exercent une profession libérale ainsi que d'une manière générale toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. |
| | Hôtel | 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 service. |
| | Autres hébergements touristiques | 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. |
| | Cinéma | toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection. |

| | | |
|---|---|---|
| **Equipements d'intérêt collectif et services publics** | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés | 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. |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en commun, les stations d'épuration… Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques. |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | 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. |
| | Salles d'art et de spectacle | les salles de concert, les théâtres, les opéras… |
| | Equipements sportifs | les équipements d'intérêt collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des évènements privés (stade de football…) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases… |
| | Autres équipements recevant du public | les équipements d'intérêt collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des évènements privés (stade de football…) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases… |
| **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** | Industrie | 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. |

| | | |
|---|---|---|
| | Entrepôt | les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. |
| | Bureau | 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. |
| | Centre de congrès et d'exposition | les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths… |

# 3. LISTE DES ESPECES VEGETALES PRECONISEES

| Nom scientifique | Nom vernaculaire |
|---|---|
| *Acer campestre* | Erable champêtre |
| *Alnus glutinosa* | Aulne glutineux |
| *Berberis vulgaris* | Epine-vinette |
| *Betula pendula* | Bouleau verruqueux |
| *Betula pubescens* | Bouleau blanc |
| *Carpinus betulus* | Charme commun |
| *Cornus mas* | Cornouiller mâle |
| *Cornus sanguinea* | Cornouiller sanguin |
| *Corylus avellana* | Noisetier |
| *Crataegus laevigata* | Aubépine lisse |
| *Crataegus monogyna* | Aubépine monogyne |
| *Cytisus scoparius* | Genêt à balais |
| *Euonymus europaeus* | Fusain d'Europe |
| *Fagus sylvatica* | Hêtre commun |
| *Frangula dodonei* | Bourdaine |
| *Fraxinus angustifolia* | Frêne à feuilles étroites |
| *Fraxinus excelsior* | Frêne élevé |
| *Ilex aquifolium* | Houx |
| *Juniperus communis* | Genévrier commun |
| *Ligustrum vulgare* | Troène commun |
| *Lonicera xylosteum* | Camerisier ou Chèvrefeuille des haies |
| *Malus Sylvestris* | Pommier des bois |
| *Mespilus germanica* | Néflier commun |
| *Populus nigra* | Peuplier noir |
| *Populus tremula* | Peuplier tremble |
| *Prunus avium* | Mérisier |
| *Prunus mahaleb* | Cerisier Mahaleb |
| *Prunus spinosa* | Prunellier |
| *Pyrus cordata* | Poirier à feuilles en cœur |
| *Pyrus pyraster* | Poirier sauvage |
| *Quercus petraea* | Chêne sessile |
| *Quercus pubescens* | Chêne pubescent |
| *Quercus robur* | Chêne pédonculé |
| *Rhamnus cathartica* | Nerprun purgatif |
| *Ribes rubrum* | Groseiller à grappes |
| *Ribes uva-crispa* | Groseiller à macquereau |
| *Rosa agrestis* | Rosier agreste |
| *Rosa arventis* | Rosier des champs |
| *Rosa canina* | Eglantier ou rosier des chiens |
| *Rosa micrantha* | Eglantier à petites fleurs |
| *Rosa rubiginosa* | Eglantier couleur de rouille |

| | |
|---|---|
| *Rosa stylosa* | Rosier à styles soudés |
| *Rosa tomentosa* | Eglantier tomenteux |
| *Salix alba* | Saule blanc |
| *Salix atrocinerea* | Saule à feuilles d'olivier |
| *Salix aurita* | Saule à oreillettes |
| *Salix caprea* | Saule marsault |
| *Salix cinerea* | Saule cendré |
| *Salix fragilis* | Saule fragile |
| *Salix purpurea* | Saule pourpre |
| *Salix triandra* | Saule à trois étamines |
| *Salix viminalis* | Saule des vanniers |
| *Sambucus nigra* | Sureau noir |
| *Sorbus aria* | Alisier blanc |
| *Sorbus aucuparia* | Sorbier des oiseleurs |
| *Sorbus torminalis* | Alisier torminal |
| *Tilia cordadata* | Tilleul à petites feuilles |
| *Tilia platyphyllos* | Tilleul à grandes feuilles |
| *Ulex europaeus* | Ajonc d'Europe |
| *Ulmus glabra* | Orme blanc |
| *Ulmus laevis* | Orme blanc |
| *Ulmus minor* | Petit orme |
| *Viburnum lantana* | Viorne lantane |
| *Viburnum opulus* | Viorne obier |

# 4. LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES A PROSCRIRE

| Nom scientifique | Nom vernaculaire |
|---|---|
| *Acacia dealbata Wild* | Mimosa d'hiver |
| *Acacia saligna (Labill.) Wendl. Fil.* | Mimosa à feuille de Saule |
| *Acer negundo L.* | Erable négundo |
| *Ailanthus altissima (Miller) Swingle* | Ailante glanduleux |
| *Ambrosia artemisifolia L.* | Ambroisie à feuilles d'armoise |
| *Aristolochia sempervirens L.* | Aristolophe élevée |
| *Artemisia verlotiorum Lamotte* | Armoise de Chine |
| *Aster novi-belgii gr.* | Aster de la Nouvelle-Belgique |
| *Aster squamatus (Sprengel) Hieron.* | Aster écailleux |
| *Azolla filicuiculoides Lam.* | Azolla fausse-fougère |
| *Baccharis halimifolia L.* | Séneçon en arbre |
| *Berteroa incana (L.) DC.* | Alysson blanc |
| *Bidens connata Willd.* | Bident soudé |
| *Bidens frondosa L.* | Bident feuillé |
| *Bothriochloa barbinodis (Lag.) Herter* | Barbon Andropogon |
| *Bromus catharticus Vahl* | Brome purgatif |
| *Buddleja davidii Franchet* | Arbre à papillon |
| *Carpobrotus acinaciformis (L;) L. Bolus* | Griffe de sorcière |
| *Carpobrotus edulis (L.) R. Br.* | Figue marine |
| *Cenchrus incertus M.A. Curtis* | Cenchrus |
| *Chenopodium ambrosioides L.* | Chénopode fausse ambroisie |
| *Conyza bonariensis (L.) Cronq.* | Vergerette de Buenos Aires |
| *Conyza canadensis (L.) Cronq.* | Vergerette du Canada |
| *Conyza sumatrensis (Retz) E. Walker* | Vergerette de Sumatra |
| *Cortaderia selloana (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner* | Herbe de la pampa |
| *Cotula coronopifolia L.* | Corne de cerf |
| *Crassula helmsii (Kirk) Cockayne* | Crassule |
| *Cyperus eragrostis Lam.* | Souchet vigoureux |
| *Cytisus multiflorus (L'Hér.) Sweet* | Cytise blanc |
| *Cytisus striatus (Hill) Rothm.* | Genêt strié |
| *Egeria densa Planchon* | Egeria |
| *Elodea canadensis Michaux* | Elodée du Canada |
| *Elodea nuttalii (Planchon) St. John* | Elodée de Nutall |
| *Epilobium ciliatum Rafin.* | Epilobe cilié |
| *Helianthus tuberosus L.* | Patate de Virginie |
| *Helianthus x laetiflorus Pers.* | Hélianthe vivace |
| *Heracleum mantegazzianum gr.* | Berce du Caucase |
| *Hydrocolyte ranunculoides L.f.* | Hydrocotyle fausse renoncule |
| *Impatiens balfouri Hooker fil.* | Balsamine de Balfour |
| *Impatiens capensis Meerb* | Balsamine du Cap |
| *Impatiens glandulifera Royle* | Balsamine de l'Himalaya |

| | |
|---|---|
| *Impatiens parviflora DC.* | Balsamine à petite fleurs |
| *Lagarosiphon major (Ridley) Moss* | Grand lagarosiphon |
| *Lemna minuta H.B.K.* | Lentille d'eau miniscule |
| *Lemna turionifera Landolt* | Lenticule à turion |
| *Lindernia dubia (L.) Pennell* | Lindernie fausse-gratiole |
| *Ludwigia grandiflora (Michaux) Greuter et Burdet* | Jussie à grandes fleurs |
| *Ludwigia peploides (Kunth) P.H. Raven* | Jussie rampante |
| *Myriophyllum aquaticum (Vellosa) Verdcourt* | Myriphylle aquatique |
| *Oenothera biennis gr.* | Onagre bisannuelle |
| *Oxalis pes-caprae* | Oxalis pied-de-chèvre |
| *Paspalum dilatatum Poiret* | Paspale dilaté |
| *Paspalum distichum L.* | Paspale à deux épis |
| *Pittosporum tobira (Thunb.) Aiton fil.* | Arbre des Hottentots |
| *Prunus laurocerasus L.* | Laurier-cerise |
| *Reynoutria japonica Houtt.* | Renouée du Japon |
| *Reynoutria sachalinensis (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai* | Renouée de Sakhaline |
| *Reynoutria x bohemica J. Holub* | Renouée de Bohême |
| *Rhododendron ponticum L.* | Rhododendron des parcs |
| *Robinia pseudo-acacia L.* | Robinier faux-acacia |
| *Rumex cristatus DC.* | Patience à crêtes |
| *Rumex cuneifolius Campd.* | Oseille à feuilles en coin |
| *Senecio inaequidens DC.* | Séneçon sud-africain |
| *Solidago Canadensis L.* | Solidage du Canada |
| *Solidago gigantea Aiton* | Solidage géant |
| *Spartina anglica C.E Hubbard* | Spartine anglaise |
| *Sporobolus indicus (L.) R. Br.* | Sporobole fertile |
| *Symphytum asperum gr.* | Consoude hérissée |
| *Xanthium strumarium gr.* | Lampourde glouteron |