

3

REGLEMENT DE LA ZONE

Septembre 2007

Mise à jour Mai 2008

Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil Municipal du 28 avril 2026 approuvant la modification simplifiée N°2 du PLU

SOMMAIRE

<i>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</i>	<i>4</i>
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	5
 <i>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</i>	 <i>7</i>
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U1	8
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U2	21
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U3	34
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX	46
 <i>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</i>	 <i>56</i>
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU1	57
CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU2	66
CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUX	74
 <i>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</i>	 <i>82</i>
CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A	83
 <i>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</i>	 <i>92</i>
CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N1	93
CHAPITRE 11 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N2	101
CHAPITRE 12 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N3	107

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement concerne Le Plan Local d'Urbanisme de CHANTELOUP-EN-BRIE et porte sur l'ensemble du territoire de la commune.

ARTICLE 2. CHAMP D'APPLICATION JURIDIQUE

1. Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales de l'urbanisme résultant de l'alinéa premier de l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions fixées par l'article R. 111.1 dudit code.

2. S'ajoutent ou se substituent aux règles du présent PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques et concernant les Servitudes d'Utilité Publique instituant une limitation administrative au droit de propriété, et qui sont reportées dans le document Annexe (pièce n°5 du présent dossier).

3. Est en outre mentionné à titre indicatif au document graphique principal (Pièces n° 4a et 4b)

- le périmètre définitif de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) confirmé par arrêté préfectoral du 2 avril 1993 en application de l'article L.212.1 du Code de l'Urbanisme.
- le périmètre de la ZAC de la Ferme du Pavillon créée par arrêté préfectoral du 29 décembre 2000.
- le périmètre de la ZAC du Chêne Saint Fiacre créée par arrêté préfectoral du 28 mars 2003
- le périmètre de la bande d'étude du prolongement de la déviation de la RN34 créée par arrêté préfectoral 04 DAI 1 URB N° 015 du 23 janvier 2004 concernant la prise en considération du projet.

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

En application des articles L 123.1 et R 123.4 du Code de l'Urbanisme, le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones dont les délimitations sont reportées sur le document graphique principal (plan de zonage : pièces n° 4.1 et 4.2).

Ce document fait apparaître :

- les zones urbaines (zones U) au nombre de 4 :
 - la zone U1
 - la zone U2
 - la zone U3
 - la zone UX

- les zones à urbaniser (zones AU) au nombre de 3 :
 - la zone AU1
 - la zone AU2
 - la zone AUX
- les zones agricoles (zones A) au nombre de 1 :
 - la zone A
- les zones naturelles (zones N) au nombre de 3 :
 - la zone N1
 - la zone N2
 - la zone N3

Ce document graphique principal fait apparaître en outre

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme,
- des emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.123.9 et R.123.32 du Code de l'Urbanisme.

Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête des chapitres qui leur correspondent.

ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte d'une des règles 1 à 13 des règlements de zones et qui sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, font l'objet d'un avis motivé du Maire.

Le préfet peut en saisir la Conférence Permanente du Permis de Construire dans les matières où elle a reçu délégation.

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont dites "zones U".

Peuvent être classées 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.

(Code de l'Urbanisme, article R 123.5)

CHAPITRE 2.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U1

La zone U1 couvre l'ensemble du centre aggloméré existant, affecté essentiellement à l'habitat, aux services et activités qui en sont le complément. Sa densité y est relativement plus forte que dans les zones avoisinantes construites en ordre discontinu.

Cette zone a vocation à constituer le cœur du village et à jouer un rôle important en matière de centralité. Les nouvelles constructions devront être réalisées en ordre continu à l'alignement des voies.

Le règlement prévoit des dispositions permettant de maintenir les caractéristiques du tissu existant, de favoriser son renouvellement sur place et d'accueillir de nouveaux commerces.

ARTICLE U1.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les bâtiments d'exploitation agricoles, l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la loi n° T6 663 du 19 juillet 1976 et a fortiori les installations classées « SEVESO »,
- les terrains aménagés de camping et de caravane,
- le stationnement à l'air libre de caravanes isolées ou d'habitat mobile non soumis à une demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire,
- les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics ou la réalisation d'équipements,
- les dépôts et les entrepôts,
- l'accueil en plein air de véhicules usagés ou accidentés ou de tous objets endommagés ou inusités,
- les décharges de toute nature.

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme),
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir (article L 430.2 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE U1.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Protection contre les risques

Du fait de la composition de son sous-sol contenant à faible profondeur des couches d'argiles sensibles à l'humidité, la commune de Chanteloup en Brie a fait l'objet d'arrêtés interministériels n° 96.000.161 A du 17 juillet 1996 et n° 99.000.161 A du 14 avril 1999 portant constatation de catastrophe naturelle et déclarant la commune "sinistrée pour cause de sécheresse" (J.O. du 17 juillet 1996 et du 16 avril 1999). Par ailleurs, un arrêté préfectoral n° 078 du 11 juillet 2001 prescrit l'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels.

En attendant sa publication, toutes les précautions nécessaires devront être prises par les constructeurs pour assurer la stabilité des constructions ou autres utilisations des sols.

2. Occupations et utilisations des sols admises sous condition

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous les conditions ci-après :
 - la création d'installations classées au sens visé à l'article précédent
 - à condition d'être nécessaires à l'activité de la zone ou d'être constituées par des activités artisanales inscrites au Répertoire des Métiers d'une superficie de plancher hors œuvre nette n'excédant pas 300 m²
 - les extensions mineures des installations classées existantes
 - à condition que le projet soit conçu de manière à réduire ou supprimer les nuisances éventuelles, à améliorer l'aspect extérieur des constructions et des espaces libres et à participer à une meilleure intégration des bâtiments à l'espace public.
 - les abris de jardin démontables soumis ou non à autorisation de travaux
 - à condition de ne pas être visibles de l'espace public, d'être composés de matériaux durables et présentant une finition de qualité compatible avec l'environnement.
 - Les serres, verrières et vérandas
 - à condition de justifier d'une étude permettant d'apprécier leur intégration architecturale et leur harmonie avec les bâtiments et les espaces paysagers

NOTA : Pour les constructions présentant d'importantes surfaces vitrées en toiture telles que verrières, serres, vérandas, etc., la pente du toit pour des raisons de constructibilité pourra être ramenée à un angle minimum de 12°.

ARTICLE U1.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité des accès, la sécurité de la circulation ainsi que des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1. Caractéristiques des voies publiques ou privées à créer

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux ouvrages qu'elles desservent.

Leur création peut être soumise par l'autorité administrative compétente à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation ou de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

- Les voies publiques ou privées doivent présenter les caractéristiques minimums suivantes :
 - avoir une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres,
 - avoir une largeur de chaussée au moins égale à 5 mètres,
 - présenter des bas-côtés aménagés d'une largeur cumulée au moins égale à 3 mètres permettant la création de plantations et le passage protégé des piétons.
- Des rétrécissements de chaussée aménagés pour le passage d'une seule file de véhicules peuvent être autorisés, à condition :
 - que la longueur de la partie rétrécie n'excède pas 30 mètres,
 - qu'une bonne visibilité soit assurée de chaque côté du rétrécissement,
 - que la partie rétrécie n'aboutisse pas directement à une voie publique en service.

- La conception générale des voiries doit éviter au maximum les voies routières en impasse. Si elles ne peuvent être évitées, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés, les véhicules de secours et ceux des services publics puissent y faire demi-tour commodément.
Les aires de retournement doivent faire l'objet d'un aménagement paysages spécifique comportant la plantation d'au moins un arbre de haute tige à fort développement.

2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès aux voies ouvertes au public (figurées ou non aux documents graphiques) sont autorisés sur l'ensemble de la zone.

Les caractéristiques de ces accès, comportant si nécessaire des pans coupés, doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, à la défense contre l'incendie, à la protection civile telle que ces exigences sont mentionnées à l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères.

3. Dessertes des terrains ne présentant pas de façade sur l'espace public

- Les terrains qui ne présentent pas de façade sur l'espace public peuvent être desservis par une voie privée ou par un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application des articles 682 et suivants du Code Civil.
Dans ce cas, la largeur de la voie privée peut être ramenée à 3,50 mètres minimum, à condition :
 - d'avoir une longueur inférieure à 30 mètres,
 - de ne comporter aucun virage d'un rayon intérieur inférieur à 8 mètres,
 - de ne comporter aucun passage sous porche inférieur à une hauteur de 3,50 mètres,
 - de ne desservir que 3 logements au plus ou des bureaux et établissements commerciaux, artisanaux, industriels ou tertiaires n'occupant au plus que 10 personnes.

ARTICLE U1.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux.

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable.

2. Assainissement

- En complément des textes législatifs européens et nationaux précisant les règles d'assainissement et figurant aux différents Codes (Santé Publique, Urbanisme, etc.), le Règlement Général d'Assainissement (RGA) du Syndicat Intercommunal d'assainissement de Marne-la-Vallée (SIAM) s'impose à tout constructeur et tout usager.
- Les branchements d'eaux usées et d'eaux pluviales s'effectueront conformément aux prescriptions indiquées dans ce document (RGA) opposable en la matière.

3. Autres réseaux

- Electricité, téléphone, gaz, télédistribution
 - Pour toute construction nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone, de gaz, de télédistribution devront être enterrés.
 - Dans les lotissements et groupes d'habitation comportant plus de 10 logements, il sera prévu un réseau de télédistribution collectif partant d'une antenne collective commune ou le cas échéant d'un branchement sur le câble.

ARTICLE U1.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE U1.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Constructions existantes

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les constructions existantes qui pourront être agrandies, réhabilitées, réaménagées ou renouvelées à l'emplacement qu'elles occupent et dans le respect des règles U1.7 à U1.14 suivantes.

2. Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles devront respecter les règles suivantes :

- Dans une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées
 - L'implantation se fera obligatoirement à l'alignement actuel ou futur des voies
 - A l'intersection de deux voies et afin d'assurer une bonne visibilité, les constructions et les clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies et dont les côtés ne seront pas inférieurs à 5 mètres.
 - Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies ne sont autorisés qu'à partir d'une hauteur de 3,5 m et n'excédant pas un débord de 30 cm.
- Au-delà de la bande de 20 mètres définie ci-dessus :
 - Les constructions sont autorisées à condition que la bande des 20 m définie ci-dessus soit déjà construite de limite séparative à limite séparative dans les conditions définies à l'article U1.7 ci-dessous.

Ces règles ne s'appliquent pas à la construction des équipements publics.

ARTICLE U1.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles devront respecter les règles suivantes

- Dans une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des

voies publiques ou privées : les constructions doivent être implantées d'une limite séparative à l'autre.

- Toutefois, il sera toléré dans la construction située à l'alignement sur rue une interruption destinée à permettre l'accès à l'arrière de la parcelle. La longueur de cette interruption respectera les conditions suivantes :
 - Pour les parcelles dont la dimension sur rue est inférieure ou égale à 12 m, l'interruption des constructions ne sera pas supérieure à 4 m avec un minimum de 3 mètres.
 - Pour les parcelles dont la dimension sur rue est supérieure à 12 m ou pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, cette interruption ne sera pas supérieure
 - à la hauteur de la façade prise à l'égout du toit avec un minimum de 8 m si cette façade présente des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail,
 - à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 m dans le cas contraire.
 - Dans tous les cas d'interruption de la construction, il devra être édifié à l'alignement sur rue, dans le prolongement de la construction, un mur de clôture en maçonnerie pleine d'une hauteur de 2,20 m assurant sur la voie une continuité bâtie de limite séparative à limite séparative. Les porches et portails situés dans ce mur feront l'objet d'un traitement spécifique s'intégrant à l'architecture des bâtiments.
- Au-delà de la bande de 20 mètres définie au § 1 ci-dessus :
 - Les constructions ne sont autorisées qu'à condition que la bande de 20 mètres soit déjà utilisée d'une limite séparative à l'autre ou que les interruptions dans l'alignement soient conformes aux conditions définies au § 2 ci-dessus.
 - Les constructions nouvelles autorisées seront implantées en retrait des limites séparatives de propriété. La marge de reculement sera au moins égale :
 - à la hauteur de la façade (cf. article U1.11 § 3, ci-dessous) avec un minimum de 8 mètres si cette façade comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation et de travail,
 - à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire.
 - L'implantation sur limites séparatives de propriété sera toujours admise dans les cas suivants :
 - lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune,
 - lorsqu'il s'agit d'annexes (remises, garages, ateliers, pièces indépendantes, etc.) à condition que la hauteur de façade (cf. article U1.11 § 3, ci-dessous) n'excède pas 3 mètres et que ces constructions aient une toiture, de préférence à deux pentes, dans les mêmes architectures et matériaux que la construction principale.

NOTA : Pour les constructions présentant d'importantes surfaces vitrées en toiture telles que verrières, serres, vérandas, etc., la pente du toit pour des raisons de constructibilité pourra être ramenée à un angle minimum de 12°.

2. Equipements publics

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics.

ARTICLE U1.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale.

- A la hauteur de la façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres si la façade la plus basse comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail.

Pour les constructions sur patio ne comportant qu'un seul niveau, cette dimension peut être ramenée à 5 mètres.

- A la hauteur de façade de la construction la plus basse avec un minimum de 4 mètres si cette dernière est aveugle ou ne comporte que des baies secondaires.

ARTICLE U1.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Toutefois, cette emprise pourra être portée à 80 % pour des rez-de-chaussée affectés à un usage de commerces.

ARTICLE U1.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- On entend par hauteur maximale des constructions la différence de niveau entre le point le plus haut de la construction et le niveau moyen du sol naturel pris à l'endroit de la construction.

Dans le cas de toiture à pente, le point le plus haut est le faîtage le plus élevé en dehors des cheminées et éléments décoratifs ou techniques de petite dimension.

Dans le cas de toiture-terrasse, le point le plus haut de la construction est l'acrotère la plus élevée.

- La hauteur maximale des constructions sera de :
 - 15 m dans le cas de toitures à pente,
 - 10 m dans le cas de toitures plates ou en terrasses.
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE U1.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ENVIRONNANT

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

1. Toitures

- Toutes les constructions, garages et annexes compris, doivent comporter une toiture à pente

composée d'un ou de plusieurs versants dont l'inclinaison sera comprise entre 35 et 45° et qui ne présenteront aucun débord en pignon.

- Tous les éléments de toiture doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
 - Les lignes principales de faîtage doivent être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement sur l'espace public.
 - Les toitures dites "à la Mansart" sont interdites.
 - Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que les cheminées, doivent être de forme simple et doivent s'intégrer à la composition architecturale de la construction.
- Les toitures doivent être recouvertes '
 - soit de tuiles de pays (74 unités au m*),
 - soit d'éléments en terre cuite du commerce de teinte "flammé rustique" (au minimum 10 à 13 unités au m*).
 - Toutes les prescriptions relatives aux toitures s'appliquent à l'ensemble des bâtiments : constructions principales, garages et annexes comprises.
 - Toutefois, ces dispositions peuvent ne pas être imposées pour les équipements publics ou pour les projets d'architecture réellement contemporaine dont l'intégration dans l'environnement urbain aura été particulièrement étudiée et dont l'intérêt est manifeste.

NOTA : Pour les constructions présentant d'importantes surfaces vitrées en toiture telles que verrières, serres, vérandas, etc., la pente du toit pour des raisons de constructibilité pourra être ramenée à un angle minimum de 12°

2. Eclairage des combles

- L'éclairage éventuel des combles doit être assuré par des lucarnes à deux pentes ou à capucine.
- Les lucarnes peuvent être soit en retrait de la façade, soit au nu de celle-ci sans solution de discontinuité. Toutefois, les châssis situés dans le plan de la toiture sont autorisés :
 - sur les façades arrières s'ils sont invisibles de la rue,
 - sur les façades avant s'ils sont de petite dimension et n'éclairent que des volumes secondaires (cage d'escalier, toilettes, etc.).
- Il n'est autorisé de percement en toiture ou la création de lucarne que pour l'éclairage d'un seul niveau habitable.

3. Hauteur des façades, nombre de niveaux habitables

- On entend par hauteur de la façade (à ne pas confondre avec la hauteur maximale des constructions, définie à l'article U1.10) la différence de niveau mesurée entre l'égout du toit le plus élevé et le niveau moyen du sol pris à l'endroit de la construction.
- La hauteur de la façade ne doit pas être supérieure à 10 m.
- Les constructions ne peuvent avoir plus de 4 niveaux habitables (RDC, 1^{er} et 2^e étage, combles aménagés).
- La hauteur des rez-de-chaussée situés en façade le long des voies et espaces publics ne doit pas être inférieure à 3,20 m sous dalle, de manière à favoriser l'implantation de commerces dans le Centre Bourg.

4. Porches, loggias et retraits sur l'alignement

- Les façades élevées à l'alignement sur l'espace public pourront comporter des porches au

rez-de-chaussée, des loggias aux étages ou un retrait au dernier niveau.

- La surface cumulée de ces porches, loggias ou retraits ne pourra excéder 40 % de la surface totale de la façade concernée.

5. Parements extérieurs

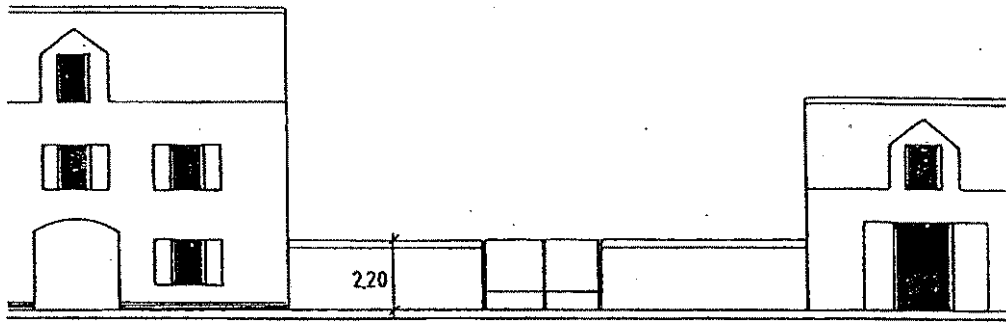
- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.
- Tout pastiche d'une architecture archaïque, faussement contemporaine ou étrangère à la région est interdit.
- Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement et les peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère villageois du Centre Bourg.
- Les façades présentant une longueur sur rue de plus de 20 mètres doivent comporter des changements de modénature et de traitement architectural de manière à rompre leur uniformité.
- Les encadrements de fenêtre peuvent être marqués par un traitement d'enduit lissé souligné au fer et éventuellement accompagné d'une couleur claire différente de celle de la façade.

6. Clôtures

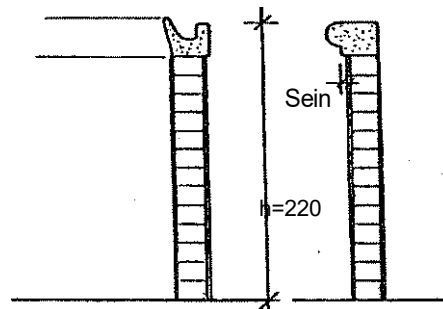
- Clôtures sur l'espace public
 - Afin de s'harmoniser entre elles, sur l'ensemble de la zone, les clôtures s'établiront conformément au dessin (figure 1) ci-après.
 - Elles seront composées d'un mur de maçonnerie d'aspect identique aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent.
 - Leur couronnement sera constitué d'un chapiteau ou d'une jardinière s'intégrant à la construction et dont le débord en façade n'excédera pas 5 cm.
 - Leur hauteur sera de 2,20 m.
 - Lorsque le terrain naturel présentera une pente, la hauteur de 2,20 m sera calculée au milieu d'une section de 12 m de long ne présentant aucun décrochement.
- Clôtures en limites séparatives
 - Les clôtures entre lots édifiées en limites séparatives devront présenter un aspect soigné et seront régulièrement entretenues.
 - Lorsqu'elles seront doublées de haies végétales, ces haies n'excéderont pas 1,80 m et seront régulièrement taillées pour être maintenues à cette dimension.

- Figure 1

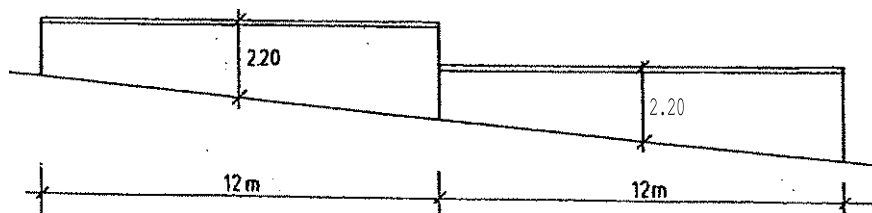
DESSIN DES CLÔTURES DANS LA ZONE U1.



a) la clôture s'intégrera dans l'alignement des façades



b) les clôtures auront un couronnement constitué d'un chapiteau ou d'une jardinière. Leur débord en façade n'excédera pas 5 cm.



c) en cas de pente, les 2,20 m de hauteur seront calculés au milieu d'une section de 12,0a m ne présentant aucun décrochement

7. Enseignes et publicité

- Toute publicité ou affichage n'est autorisé que dans le respect du Règlement National de la Publicité.
- Les activités artisanales ou commerciales exigeant une information du public ne se feront reconnaître que par des enseignes discrètes indiquant leur raison sociale ou leur sigle. Ces enseignes seront intégrées dans le dessin de la devanture des magasins. Elles feront l'objet d'un descriptif et d'une représentation graphique qui figureront dans le dossier d'autorisation de travaux ou de demande de permis de construire.

8. Dispositions diverses

- L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.
- Les citernes, quelle que soit leur nature, seront enterrées ou situées à l'intérieur des constructions si la réglementation le permet.

- Dans tout lotissement ou opération de constructions groupées, les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.
- L'installation d'antennes paraboliques comportant un réflecteur, même inférieur à 1 m, ne sont autorisées qu'à condition d'être soigneusement intégrées à l'environnement et dissimulées des vues directes depuis la voirie.
- Les supports métalliques des antennes seront peints dans la couleur des façades.
- Les antennes TV seront installées dans les combles des constructions.

ARTICLE U1.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Principe

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction, lotissement, division ou installation et sur le terrain propre à l'opération, des aires de stationnement dont les caractéristiques minimums sont définies ci-après. Cette obligation s'impose chaque fois qu'il y a changement de destination.
- Un nombre de places spécifiques correspondant à 5% des places requises sera affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite
- En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser ou à participer à leur réalisation sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 100 m des constructions ou installations à desservir.

2. Dimensionnement et dispositions techniques.

- Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5,00 m
 - largeur :
 - > 2,30 m pour les places situées à l'extérieur des constructions
 - > 2,50 m pour les places situées à l'intérieur des constructions
 - dégagements : 6,00 m
- Les places spécifiques aménagées pour les personnes à mobilité réduite devront respecter la réglementation en cours concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.
- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol seront situées derrière des portes pleines traitées dans des matériaux s'accordant avec ceux de la façade, et cela de manière à ce que les rampes restent invisibles depuis l'espace public.
- La création de rampes ne devra pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres comptés à partir de l'alignement et à l'intérieur du terrain, ne devra pas excéder 5 %.

3. Nombre d'emplacements requis

Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux exigences minimales suivantes.

- **Logements collectifs**
 - Il est exigé :

Pour les logements ne comportant qu'une pièce (Studio) : 1 place par logement

Pour les logements comportant de 2 à 4 pièces : 1,5 places par logement

Pour les logements comportant 5 pièces et plus : 2 places par logement

- 50 % de ces emplacements devront être réalisés dans les volumes construits.
- Dans les ensembles comportant plus de 5 logements ou plus de 5 lots, il sera réalisé, en outre, un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20 % du nombre de places exigées.
Ces emplacements, situés sur la parcelle ou à une distance inférieure à 100 mètres (cf. § 1 ci-dessus), seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

- **Logements individuels**

- Il est exigé : 2 places de stationnement par logement dont 1 au moins sera couverte.
- Dans les ensembles comportant plus de 5 logements ou plus de 5 lots, il sera réalisé, en outre, un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20 % du nombre de places exigées. Ces emplacements, situés sur la parcelle ou à une distance inférieure à 100 mètres (cf. § 1 ci-dessus), seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

- **Logements aidés**

- Il est exigé : 1 place de stationnement par logement.
- L'obligation de se conformer à la loi du 29 juillet 1998 n'interdit pas à l'organisme constructeur de céder ou de mettre à la disposition de la ville ou de l'aménageur une part de terrain permettant de créer, en dehors de l'espace public, des places supplémentaires utiles aux usagers.

- **Logements de type résidence, foyer, hébergement ou résidence senior**

- Il est exigé : 0.33 place de stationnement par chambre.

- **Bureaux, professions libérales ou assimilables**

- Il est exigé : 2 places de stationnement par tranche de 100 m² de SHON, avec un minimum de 2 places.

- **Ateliers, laboratoires ou assimilables**

- Il est exigé : 2 places de stationnement par tranche de 100 m² de SHON créée, avec un minimum de 2 places.

- **Commerces, restaurants indépendants et services**

- Il est exigé :
 - > jusqu'à 300 m² inclus :
 - 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de SHON créée, avec un minimum de 2 places,
 - > au-delà de 300 m² :
 - 5 places de stationnement par tranche de 50 m² de SHON créée.

- **Hôtels et assimilables, restaurants et salles de réunion intégrés à l'hôtellerie**

- Il est exigé :

- > pour les véhicules particuliers :
 - 0,70 place de stationnement par chambre.
 - 1 place de stationnement pour 20 m² de SHON affectés aux réunions ou à la restauration.
 - ces deux normes se cumulent.
- > pour les autocars :
 - 1 place de stationnement pour autocar par tranche de 50 chambres d'hôtel ou par tranche de 250 m² de SHON affectés aux réunions ou à la restauration.
 - ces deux normes ne se cumulent pas.
 - ces places de stationnement comportent les accès et les dégagements appropriés à ce type de véhicule, conçus de manière à éviter toute manœuvre de recul.
 - ces aménagements figureront sur le plan de masse fourni dans le dossier de demande de permis de construire.

4. Stationnement des vélos

Chaque emplacement vélo induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

- Pour les logements collectifs comportant au moins 2 logements : il sera aménagé des parcs de stationnement pour les vélos sur les espaces au sol et dans des locaux au minimum couverts, au mieux fermés, facilement accessibles (de préférence de plain-pied et proches des accès) sur la base du nombre d'emplacements suivants :
 - 1 emplacement par logement jusqu'au 2 pièces principales
 - 2 emplacements par logements à partir de 3 pièces principales.
- Pour les bâtiments à usage industriel et tertiaire, constituant principalement un lieu de travail : il sera aménagé des parcs de stationnement pour vélos avec un nombre d'emplacements correspondant à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
- Pour les bâtiments accueillant un service public : il sera aménagé des parcs de stationnement pour vélos avec un nombre d'emplacements correspondant à 15% de l'effectif total des agents et 15% des usagers du service public, accueillis simultanément dans le bâtiment.
- Pour les bâtiments constituant un ensemble commercial : il sera aménagé des parcs de stationnement pour vélos avec un nombre d'emplacements correspondant à 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

ARTICLE U1.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATION

Tous les projets d'utilisation du sol doivent comporter un projet détaillé de traitement et d'aménagement des espaces non construits ayant notamment pour objet l'intégration des constructions et des aires de stationnement dans le site.

La localisation et la nature des plantations devront apparaître sur le plan de masse figurant au permis de construire.

1. Les espaces libres

- Les espaces libres à usage privatif (hors voirie, stationnement, aires de manœuvre et de livraison, etc....) devront couvrir une superficie minimale de 20 % de la superficie de chaque lot et devront être traités par des plantations et des pelouses.
- Ils devront constituer le prolongement naturel des espaces publics et devront être traités en jardin à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m², les plantations pouvant être regroupées en bosquets.
- Les troncs des arbres de haute tige devront avoir une circonférence au moins égale à 16-18 cm.

2. Les aires de stationnement

- Les aires de stationnement extérieures seront paysagées et accompagnées de plantations.
- Les dispositions envisagées et la nature des végétaux apparaîtront dans le plan de masse figurant au permis de construire.

3. Les haies végétales

L'implantation de haies végétales pour accompagner les clôtures en limites séparatives de lot est autorisée.

Ces haies seront composées d'arbustes d'essences indigènes, à l'exclusion des thuyas.

Elles seront soigneusement entretenues : leur hauteur ne devra pas dépasser 1,80 m.

4. Distance minimale de plantation des arbres

La plantation des arbres, quelles que soient leurs essences, ne pourra se faire à moins de 4 m de toute limite séparative.

ARTICLE U1.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) applicable dans l'ensemble de la zone est de 0,70
- Néanmoins, afin de favoriser l'implantation des commerces, un COS supplémentaire de 0,20 pourra être affecté au commerce dans le cas de constructions mixtes.
- Le COS n'est pas applicable aux équipements publics qui restent soumis au respect des articles 8, 9 et 10 du présent règlement.

CHAPITRE 3.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U2

La zone U2 couvre un quartier résidentiel correspondant à une première extension du village en direction du Bois de Chigny.

Elle est composée de parcelles relativement grandes supportant des maisons individuelles établies en ordre discontinu et en retrait de l'alignement.

Compte tenu de l'échelle du village, cette zone n'a pas vocation à être agglomérée au centre bourg qui assure la diversité et la variété des fonctions urbaines.

Dans ces conditions il est, au contraire, intéressant de maintenir à cette zone son caractère résidentiel et calme participant, à sa manière, à l'organisation générale du bourg.

C'est pourquoi, afin d'éviter une densification excessive de cette zone et dans le souci de maintenir son habitat traditionnel et son intérêt paysager, il a été décidé, comme cela est justifié dans le rapport de présentation, d'interdire les constructions sur des terrains intérieurs à 500 m² pour les propriétés existantes et à 400 m² pour les lots issus de division.

D'autre part, compte tenu de la proximité avec la zone centrale qui s'est dotée d'une infrastructure commerciale qu'il est opportun de laisser se développer dans l'espace qui est le sien, il n'est pas souhaitable d'envisager l'implantation de commerces ou d'activités autres que les professions libérales dans cette zone.

Néanmoins sur des parcelles exceptionnelles dépassant 3 000 m², il est concevable d'accueillir des opérations de logements groupées comprenant des commerces en rez-de-chaussée ou des opérations à caractère d'activités touristiques, de loisir ou d'hébergement à condition que ces opérations fassent l'objet d'une étude architecturale d'ensemble.

ARTICLE U2.1 : OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les bâtiments d'exploitation agricoles, l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976 et a fortiori les installations classées « SEVESO »,
- les terrains aménagés de camping et de caravane,
- le stationnement à l'air libre de caravanes isolées ou d'habitat mobile non soumis à une demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire,
- les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics ou la réalisation d'équipements,
- les dépôts et les entrepôts,
- l'accueil en plein air de véhicules usagés ou accidentés ou de tous objets endommagés ou inusités,
- les constructions à usage d'habitat collectif,
- les constructions à usage de bureaux, de commerce, d'activités ou d'entrepôt, à l'exclusion des professions libérales,
- les garages, ateliers de réparation automobile et stations-service,
- les décharges de toute nature.

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir (article L 430.2 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE U2.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Protection contre les risques

- Du fait de la composition de son sous-sol contenant à faible profondeur des couches d'argiles sensibles à l'humidité, la commune de Chanteloup en Brie a fait l'objet d'arrêtés interministériels n°96.000.161 A du 17 juillet 1996 et n° 99.000.161 A du 14 avril 1999 portant constatation de catastrophe naturelle et déclarant la commune "sinistrée pour cause de sécheresse" (J.O. du 17 juillet 1996 et du 16 avril 1999). Par ailleurs, un arrêté préfectoral n° 078 du 11 juillet 2001 prescrit l'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels.

En attendant sa publication, toutes les précautions nécessaires devront être prises par les constructeurs pour assurer la stabilité des constructions ou autres utilisations des sols.

2. Occupations et utilisations des sols admises sous condition

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous les :
 - Les constructions à usage de logements groupés, éventuellement avec commerces en rez-de-chaussée, les activités touristiques, de loisir ou d'hébergement à condition qu'elles soient implantées sur un terrain d'un seul tenant de plus de 3 000 m² et que tous les problèmes de stationnement y compris éventuellement celui des autocars soient traités à l'intérieur dudit terrain. Ces opérations devront faire l'objet d'une étude architecturale d'ensemble.
 - Les abris de jardin démontables, soumis à autorisation de travaux ou non
 - à condition de ne pas être visibles de l'espace public, d'être composés de matériaux durables et présentant une finition de qualité compatible avec l'environnement.
 - Les serres, verrières et vérandas
 - à condition de justifier d'une étude permettant d'apprécier leur intégration architecturale et leur harmonie avec les bâtiments et les espaces paysagers

NOTA : Pour les constructions présentant d'importantes surfaces vitrées en toiture telles que verrières, serres, vérandas, etc., la pente du toit pour des raisons de constructibilité pourra être ramenée à un angle minimum de 12°.

ARTICLE U2.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité des accès, la sécurité de la circulation ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Caractéristiques des voies publiques ou privées à créer

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être

adaptées aux usages qu'elles supportent et aux ouvrages qu'elles desservent.

Leur création peut être soumise par l'autorité administrative compétente à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation ou de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

- Les voies publiques ou privées doivent présenter les caractéristiques minimums suivantes '
 - avoir une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres,
 - avoir une largeur de chaussée au moins égale à 5 mètres,
 - présenter des bas-côtés aménagés d'une largeur cumulée au moins égale à 3 mètres permettant la création de plantations et le passage protégé des piétons.
- Des rétrécissements de chaussée aménagés pour le passage d'une seule file de véhicules peuvent être autorisés, à condition
 - que la longueur de la partie rétrécie n'excède pas 30 mètres,
 - qu'une bonne visibilité soit assurée de chaque côté du rétrécissement,
 - que la partie rétrécie n'aboutisse pas directement à une voie publique en service.
- La conception générale des voiries doit éviter au maximum les voies routières en impasse.

Si elles ne peuvent être évitées, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés, les véhicules de secours et ceux des services publics puissent y faire demi-tour commodément.

Les aires de retournement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager spécifique comportant la plantation d'au moins un arbre de haute tige à fort développement.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès aux voies ouvertes au public (figurées ou non aux documents graphiques) sont autorisés sur l'ensemble de la zone.

Les caractéristiques de ces accès, comportant si nécessaire des pans coupés, doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, à la défense contre l'incendie, à la protection civile telle que ces exigences sont mentionnées à l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères.

Dessertes des terrains ne présentant pas de façade sur l'espace public

- Les terrains qui ne présentent pas de façade sur l'espace public peuvent être desservis par une voie privée ou par un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Dans ce cas, la largeur de la voie privée peut être ramenée à 3,50 mètres minimum, à condition :

- d'avoir une longueur inférieure à 30 mètres,
- de ne comporter aucun virage d'un rayon intérieur inférieur à 8 mètres,
- de ne comporter aucun passage sous porche inférieur à une hauteur de 3,50 mètres,
- de ne desservir que 3 logements au plus ou des bureaux de profession libérale n'occupant au plus que 10 personnes.

ARTICLE U2.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux.

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable.

2. Assainissement

- En complément des textes législatifs européens et nationaux précisant les règles d'assainissement et figurant aux différents Codes (Santé Publique, Urbanisme, etc.), le Règlement Général d'Assainissement (RGA) du Syndicat Intercommunal d'assainissement de Marne-la-Vallée (SIAM) s'impose à tout constructeur de tout usager.
- Les branchements d'eaux usées et d'eaux pluviales s'effectueront conformément aux prescriptions indiquées dans ce document (RGA) opposable en la matière.

3. Autres réseaux

- Electricité, téléphone, gaz, télédistribution :
 - Pour toute construction nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution devront être enterrés.
 - Dans les lotissements et groupes d'habitation comportant plus de 10 logements, il sera prévu un réseau de télédistribution collectif partant d'une antenne collective commune ou le cas échéant d'un branchement sur le câble.

ARTICLE U2.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

1. Propriétés existantes

Un terrain n'est constructible que s'il présente une superficie au moins égale à 500 m².

2. En cas de division de parcelle

Pour être constructibles, les lots créés devront présenter une superficie au moins égale à 400 m².

Le morcellement d'un terrain déjà bâti en vue de la création d'un ou plusieurs lots constructibles ne sera autorisé que si des caractéristiques du ou des lots supportant les constructions existantes sont telles que toutes les règles 1 à 14 du présent règlement de zone sont respectées.

Cette règle ne s'applique pas aux opérations de logements groupés ou aux activités touristiques de loisir ou d'hébergements visés à l'article U2.2 ci-dessus.

ARTICLE U2.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRESSES PUBLIQUES

1. Constructions existantes

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les constructions existantes qui pourront être agrandies, réhabilitées, réaménagées ou renouvelées à l'emplacement qu'elles occupent et dans le respect des règles U2.7 à U2.14 suivantes.

2. Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles respecteront les règles d'implantation suivantes :

- Les constructions principales et les annexes seront implantées en observant une marge de reculement d'au moins 6 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques.

- La marge de reculement sera traitée suivant les dispositions des articles U2.11 (clôtures) et U2.12 (plantations).

Cette règle ne s'applique pas aux opérations de logements groupées ou aux activités touristiques, de loisir ou d'hébergements visés à l'article U2.2 ci-dessus.

3. Equipements publics et activités touristiques ou hôtelières.

Ces règles ne s'appliquent pas à la construction des équipements publics ou aux constructions à usage d'activités touristiques ou hôtelières visées à l'article U2.2 ci-dessus.

ARTICLE U2.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales devront être implantées soit en retrait des limites séparatives, soit sur une des deux limites séparatives latérales.

- ☐ En cas d'implantation en retrait des limites séparatives :
 - la marge de retrait sera au moins égale :
 - à la hauteur de la façade (cf. article U2 paragraphe 3 ci-dessus) avec un minimum de 8 m si cette façade comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail
 - à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire
- ☐ En cas d'implantation sur une des deux limites séparatives latérales
 - les constructions comportant des pièces d'habitation principale devront faire partie de la construction principale ou être rattachées à celle-ci si elle existe déjà.
 - la hauteur à l'égout ne pourra dépasser 3,5 m
- ☐ Les annexes non contiguës à la construction principale peuvent être implantées en limite séparative latérale ou en limite de fond, à condition :
 - de ne comporter aucune pièce d'habitation
 - d'avoir une hauteur qui n'excède pas :
 - pour les faîtages : 4,5 m
 - pour la façade : 3 m
 - d'avoir un toit dont les pentes seront comprises entre 45° et 35°
 - d'être construites dans les mêmes matériaux (maçonnerie, toiture, menuiserie...) que la construction principale

Cette règle ne s'applique pas aux opérations de logements groupés ou aux activités touristiques, de loisir ou d'hébergements visés à l'article U2.2 ci-dessus.

NOTA : Pour les constructions présentant d'importantes surfaces vitrées en toiture telles que verrières, serres, vérandas, etc., la pente du toit pour des raisons de constructibilité pourra être ramenée à un angle minimum de 12°.

ARTICLE U2.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement en tout point de deux bâtiments en regard soit

au moins égale

- à la hauteur de la façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres si la façade la plus basse comporte des baies principales assurant l'éclairément de pièces d'habitation ou de travail.
Pour les constructions sur patio ne comportant qu'un seul niveau, cette dimension peut être ramenée à 5 mètres.
- à la hauteur de façade de la construction la plus basse avec un minimum de 4 mètres si cette dernière est aveugle ou ne comporte que des baies secondaires.

ARTICLE U2.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments de toute nature, y compris les annexes, ne pourra excéder 40 % de la superficie de la propriété.

Cette règle ne s'applique pas aux opérations de logements groupés ou aux activités touristiques, de loisir ou d'hébergements visés à l'article U2.2 ci-dessus.

ARTICLE U2.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- On entend par hauteur maximale des constructions la différence de niveau entre le point le plus haut de la construction et le niveau moyen du sol naturel pris à l'endroit de la construction.

Dans le cas de toiture à pente, le point le plus haut est le faîtage le plus élevé en dehors des cheminées et Eléments décoratifs ou techniques de petite dimension.

Dans le cas de toiture-terrasse, le point le plus haut de la construction est l'acrotère la plus élevée.

- La hauteur maximale des constructions sera de :
 - 10 m dans le cas de toitures à pente
 - 7 m dans le cas de toitures plates ou terrasse

ARTICLE U2.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ENVIRONNANT

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

1.Toitures

- Toutes les constructions, garages et annexes compris, doivent comporter une toiture à pente composée d'un ou de plusieurs versants dont l'inclinaison sera comprise entre 35° et 45° et qui ne présenteront aucun débord en pignon.
 - Tous les éléments de toiture doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
 - Les lignes principales de faîtage doivent être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement sur l'espace public.
 - Les toitures dites "à la Mansart" sont interdites.
 - Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que les cheminées,

doivent être de forme simple et doivent s'intégrer à la composition architecturale de la construction.

- Les toitures doivent être recouvertes :
 - soit de tuiles de pays (74 unités au m²),
 - soit d'éléments en terre cuite du commerce de teinte "flammé rustique" (au minimum 10 à 13 unités au m²).
- Toutes les prescriptions relatives aux toitures décrites ci-dessus s'appliquent à l'ensemble des bâtiments : constructions principales, garages et annexes comprises.
- Toutefois, ces dispositions peuvent ne pas être imposées pour les équipements publics ou pour les projets d'architecture réellement contemporaine dont l'intégration dans l'environnement urbain aura été particulièrement étudiée et dont l'intérêt est manifeste.

NOTA : Pour les constructions présentant d'importantes surfaces vitrées en toiture telles que verrières, serres, vérandas, etc., la pente du toit pour des raisons de constructibilité pourra être ramenée à un angle minimum de 12°.

2. Eclairage des combles

- L'éclairage éventuel des combles doit être assuré par des lucarnes à deux pentes ou à capucine.
- Les lucarnes peuvent être soit en retrait de la façade, soit au nu de celle-ci sans solution de discontinuité.

Toutefois, les châssis situés dans le plan de la toiture sont autorisés sur les façades arrière s'ils sont invisibles de la rue,

- sur les façades avant, s'ils sont de petite dimension et n'éclairent
- que des volumes secondaires (cage d'escalier, toilettes, etc.)
- Il n'est autorisé de percement en toiture ou la création de lucarne que pour l'éclairage d'un seul niveau habitable.

3. Hauteur des façades, nombre de niveaux habitables

- On entend par hauteur de la façade (à ne pas confondre avec la hauteur maximale des constructions, définie à l'article U2.10) la différence de niveau mesurée entre l'égout du toit le plus élevé et le niveau moyen du sol pris à l'endroit de la construction.
- La hauteur de la façade ne sera pas supérieure à 7 m.
- Les constructions n'auront pas plus de 3 niveaux habitables (RdC, 1^{er} étage, combles aménagés).

4. Parements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.
- Tout pastiche d'une architecture archaïque, faussement contemporaine ou étrangère à la région est interdit.
- Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement et les peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et paysages naturels et urbains.
- Les façades présentant une longueur sur rue de plus de 20 mètres doivent comporter des changements de modénature et de traitement architectural de manière à rompre leur

uniformité.

- Les encadrements de fenêtre peuvent être marqués par un traitement d'enduit lissé souligné au fer et éventuellement accompagné d'une couleur claire différente de celle de la façade.

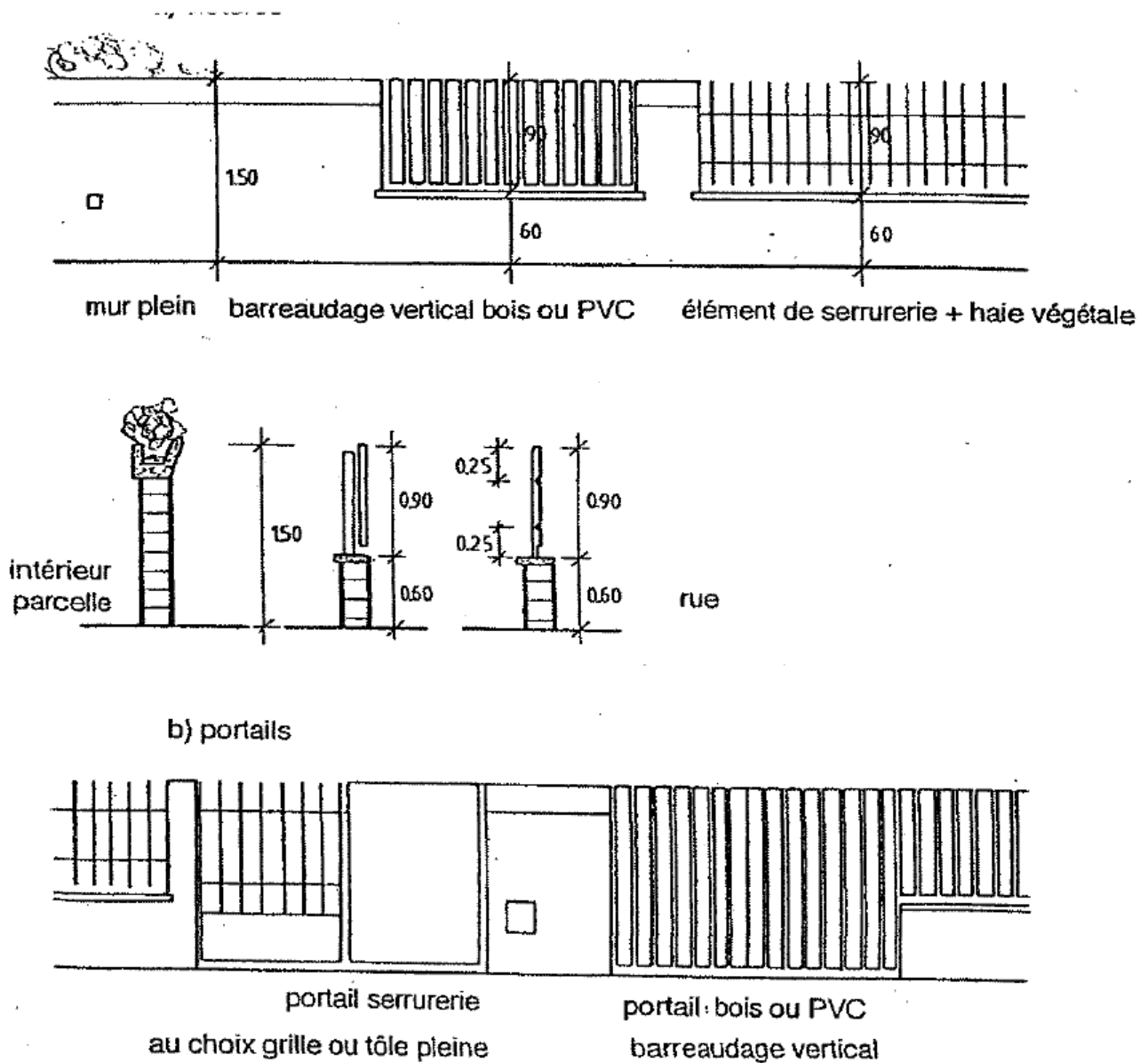
5. Clôtures

- Clôtures sur l'espace public
 - Afin de s'harmoniser entre elles, sur l'ensemble de la zone, les clôtures s'établiront conformément au dessin (figure 2) ci-après.
 - Elles seront composées
 - Soit d'un mur en maçonnerie d'aspect identique au mur de la construction principale.
 - Son couronnement sera constitué d'une corniche ou d'une jardinière s'intégrant dans la construction et dont le débord en façade n'excédera pas 5 cm.

Sa hauteur sera de 1,50 m
 - Soit d'un muret surmonté d'éléments de clôture en bois ou en serrurerie. Dans ce cas :
 - Le muret aura une hauteur de 0,60 m.
Il sera de matériaux identiques à ceux de la construction principale.
 - Les éléments de clôture en bois seront composés de planches verticales, peintes en blanc, d'une largeur d'environ 7 cm avec un intervalle entre elles d'environ 2 cm.
 - Les éléments de clôture en serrurerie seront composés d'une grille strictement verticale, peinte en noir, formée de ronds ou de demi ronds d'un diamètre d'environ 1 cm avec un intervalle entre eux d'environ 7 cm.
 - Les portails reprendront le dessin et matériaux des éléments de clôture utilisés
- Clôtures en limites séparatives
 - Les clôtures entre lots édifiées en limites séparatives devront présenter un aspect soigné et seront régulièrement entretenues.
 - Lorsqu'elles seront doublées de haies végétales, ces haies n'excéderont pas 1,80 m à 2,00 m et seront régulièrement taillées pour être maintenues entre ces deux dimensions.

Figure 2.

DESSIN DES CLÔTURES DANS LA ZONE U2.



6. Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié apparentes sont interdites. Les autres citernes, quelle que soit leur nature, seront enterrées ou situées à l'intérieur des constructions si la réglementation le permet.

Dans tout lotissement ou opération de constructions groupées, les lignes électriques et téléphoniques seront obligatoirement enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques comportant un réflecteur, même inférieur à 1 m, ne sont autorisées qu'à condition d'être soigneusement intégrées à l'environnement et dissimulées des vues directes depuis la voirie.

Les supports métalliques des antennes seront peints dans la couleur des façades.

Les antennes TV seront installées dans les combles des constructions.

ARTICLE U2.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Principe

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques.
- Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction, lotissement, division ou installation et sur le terrain propre à l'opération, des aires de stationnement dont les caractéristiques minimums sont définies ci-après.
- Cette obligation s'impose chaque fois qu'il y aura changement de destination.
- Un nombre de places spécifiques correspondant à 5% des places requises sera affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite
- En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser ou à participer à leur réalisation sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 100 m des constructions ou installations à desservir.

2. Dimensionnement et dispositions techniques

- Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes
 - longueur : 5,00 m
 - largeur :
 - 2,30 m pour les places situées à l'extérieur des constructions
 - 2,50 m pour les places situées à l'intérieur des constructions
 - dégagements : 6,00 m
- Les places spécifiques aménagées pour les personnes à mobilité réduite devront respecter la réglementation en cours concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.
- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol seront situées derrière des portes pleines traitées dans des matériaux s'accordant avec ceux de la façade, et cela de manière à ce que les rampes restent invisibles depuis l'espace public.
- La création de rampes ne devra pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres comptés sur le terrain à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %

3. Nombre d'emplacements requis

Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux dispositions minimales suivantes :

- **Logements individuels**

- Il est exigé :
 - 2 places de stationnement par logement dont 1 au moins sera couverte.
- Dans les ensembles comportant plus de 5 logements ou plus de 5 lots, il sera réalisé, en outre, un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20 % du nombre de places exigées. Ces emplacements, situés sur la parcelle ou à une distance inférieure à 100 mètres (cf. § 1 ci-dessus), seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

- **Logements aidés**

- Il est exigé
 - 1 place de stationnement par logement.
- L'obligation de se conformer à la loi du 29 juillet 1998 n'interdit pas à l'organisme constructeur de céder ou de mettre à la disposition de la ville ou de l'aménageur une part de terrain permettant de créer, en dehors de l'espace public, des places supplémentaires utiles aux usagers.

- **Logements de type résidence, foyer, hébergement ou résidence senior**

- Il est exigé :
 - 0,33 place de stationnement par chambre créée.

- **Bureaux ou locaux professionnels affectés aux professions libérales**

- Il est exigé
 - 2 places de stationnement par tranche de 100 m² de SHON créée, avec un minimum de 2 places.

- **Hôtels et assimilables, restaurants et salles de réunion intégrés à l'hôtellerie**

- Il est exigé :
 - > pour les véhicules particuliers
 - 0,70 place de stationnement par chambre.
 - 1 place de stationnement pour 20 m² de SHON affectés aux réunions ou à la restauration.
 - ces deux normes se cumulent.
 - > pour les autocars :
 - 1 place de stationnement pour autocar par tranche de 50 chambres d'hôtel ou par tranche de 250 m² de SHON affectés aux réunions ou à la restauration.
 - ces deux normes ne se cumulent pas.
 - ces places de stationnement comportent les accès et les dégagements appropriés à ce type de véhicule, conçus de manière à éviter toute manœuvre de recul.
 - ces aménagements figureront sur le plan de masse fourni dans le dossier de demande de permis de construire.

4. Stationnement des vélos

Chaque emplacement vélo induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

- Pour les logements collectifs comportant au moins 2 logements : il sera aménagé des parcs de stationnement pour les vélos sur les espaces au sol et dans des locaux au minimum couverts, au mieux fermés, facilement accessibles (de préférence de plain-pied et proches des accès) sur la base du nombre d'emplacements suivants :
 - 1 emplacement par logement jusqu'au 2 pièces principales
 - 2 emplacements par logements à partir de 3 pièces principales.
- Pour les bâtiments à usage industriel et tertiaire, constituant principalement un lieu de travail : il sera aménagé des parcs de stationnement pour vélos avec un nombre d'emplacements correspondant à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
- Pour les bâtiments accueillant un service public : il sera aménagé des parcs de stationnement pour vélos avec un nombre d'emplacements correspondant à 15% de l'effectif total des agents et 15% des usagers du service public, accueillis simultanément dans le bâtiment.
- Pour les bâtiments constituant un ensemble commercial : il sera aménagé des parcs de stationnement pour vélos avec un nombre d'emplacements correspondant à 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

ARTICLE U2.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATION

Tous les projets d'utilisation du sol doivent comporter un projet détaillé de traitement et d'aménagement des espaces non construits ayant notamment pour objet l'intégration des constructions et des aires de stationnement dans le site.

La localisation et la nature des plantations devront apparaître sur le plan de masse figurant au permis de construire.

1. Les espaces libres

Les espaces libres à usage privatif (hors voirie, stationnement, aires de manœuvre et de livraison, etc.) devront couvrir une superficie minimale de 20 % de la superficie de chaque lot et devront être traités par des plantations et des pelouses.

Ils devront constituer le prolongement naturel des espaces publics et devront être traités en jardin à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m², les plantations pouvant être regroupées en bosquets.

2. Les aires de stationnement

Les aires de stationnement extérieures seront paysagées et accompagnées de plantations.

Les dispositions envisagées et la nature des végétaux apparaîtront dans le plan de masse figurant au permis de construire.

3. Les haies végétales

L'implantation de haies végétales pour accompagner les clôtures en limite d'espace public ou en limites séparatives de lot est autorisée.

Ces haies seront composées d'arbustes d'essences indigènes, à l'exclusion des thuyas.

Elles seront soigneusement entretenues : leur hauteur ne devra pas dépasser 1,80 m en limite séparative.

ARTICLE U2.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) applicable dans l'ensemble de la zone est fixé à 0,40.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics qui restent soumis au respect des articles 8, 9 et 10 du présent règlement.

CHAPITRE 4.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U3

La zone U3 correspond à un habitat pavillonnaire relativement dense aménagé lors des extensions récentes du village sous forme de ZAC ou de lotissement.

Il s'agit d'un habitat où dominant les résidences individuelles.

Les bâtiments sont en général regroupés ou reliés entre eux par des annexes, des murets, des clôtures.

Dans les opérations groupées ils sont souvent implantés deux par deux ou en bande continue le long ou en retrait de la voirie.

L'implantation de commerces ou d'activité a été exclue de ces zones afin de ne pas concurrencer le Centre du village.

Il convient de renforcer le caractère villageois de ces différents ensembles en maintenant leur volumétrie, leur architecture et leur environnement végétal, tout en permettant une évolution naturelle du bâti.

Un soin particulier devra être apporté au traitement des espaces communs, des clôtures, des toitures, des plantations publiques ou privées, ainsi qu'au prospect d'un bâtiment à un autre et aux aménagements des aires de stationnement.

ARTICLE U3.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les bâtiments d'exploitation agricoles, l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976 et a fortiori les installations classées « SEVESO »,
- les terrains aménagés de camping et de caravane,
- le stationnement à l'air libre de caravanes isolées ou d'habitat mobile non soumis à une demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire,
- des affouillements et exhaussements de soi qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics ou la réalisation d'équipements,
- les dépôts et les entrepôts,
- l'accueil en plein air de véhicules usagés ou accidentés ou de tous objets endommagés ou inusités.
- les constructions à usage d'habitat collectif,
- les constructions à usage de bureaux, de commerce, d'activités ou d'entrepôt, à l'exclusion des professions libérales,
- les garages, ateliers de réparation automobile et stations-service, les décharges de toute nature.
- les équipements hôteliers, de loisir ou de tourisme, les restaurants et les salles de réunion ouvertes au public, les foyers et résidences.

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir (article L 430.2 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE U3.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Protection contre les risques

- Du fait de la composition de son sous-sol contenant à faible profondeur des couches d'argiles sensibles à l'humidité, la commune de Chanteloup en Brie a fait l'objet d'arrêtés interministériels n°96.000.161 A du 17 juillet 1996 et n° 99.000.161 A du 14 avril 1999 portant constatation de catastrophe naturelle et déclarant la commune "sinistrée pour cause de sécheresse" (J.O. du 17 juillet 1996 et du 16 avril 1999). Par ailleurs, un arrêté préfectoral n° 078 du 11 juillet 2001 prescrit l'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels.

En attendant sa publication, toutes les précautions nécessaires devront être prises par les constructeurs pour assurer la stabilité des constructions ou autres utilisations des sols.

2. Occupations et utilisations des sols admises sous condition

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous les conditions énoncées ci-après :
 - les abris de jardin démontables soumis ou non à autorisation de travaux,
 - à condition de ne pas être visibles de l'espace public, d'être composés de matériaux durables et présentant une finition de qualité compatible avec l'environnement.
 - les serres, verrières et vérandas
 - à condition de justifier d'une étude permettant d'apprécier leur intégration architecturale et leur harmonie avec les bâtiments et les espaces paysagers.
- NOTA : Pour les constructions présentant d'importantes surfaces vitrées en toiture telles que verrières, serres, vérandas, etc., la pente du toit pour des raisons de constructibilité pourra être ramenée à un angle minimum de 12°.

ARTICLE U3.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité des accès, la sécurité de la circulation ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Caractéristiques des voies publiques ou privées à créer

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux ouvrages qu'elles desservent.
- Leur création peut être soumise par l'autorité administrative compétente à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation ou de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.
- Les voies publiques ou privées doivent présenter les caractéristiques minimums suivantes '
 - avoir une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres,
 - avoir une largeur de chaussée au moins égale à 5 mètres,
 - présenter des bas-côtés aménagés d'une largeur cumulée au moins égale à 3 mètres permettant la création de plantations et le passage protégé des piétons.

- Des rétrécissements de chaussée aménagés pour le passage d'une seule file de véhicules peuvent être autorisés, à condition
 - que la longueur de la partie rétrécie n'excède pas 30 mètres,
 - qu'une bonne visibilité soit assurée de chaque côté du rétrécissement,
 - que la partie rétrécie n'aboutisse pas directement à une voie publique en service.

- La conception générale des voiries doit éviter au maximum les voies routières en impasse.

Si elles ne peuvent être évitées, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés, les véhicules de secours et ceux des services publics puissent y faire demi-tour commodément.

Les aires de retournement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager spécifique comportant la plantation d'au moins un arbre de haute tige à fort développement.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès aux voies ouvertes au public (figurées ou non aux documents graphiques) sont autorisés sur l'ensemble de la zone.

Les caractéristiques de ces accès, comportant si nécessaire des pans coupés, doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, à la défense contre l'incendie, à la protection civile telle que ces exigences sont mentionnées à l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères.

Dessertes des terrains ne présentant pas de façade sur l'espace public

- Les terrains qui ne présentent pas de façade sur l'espace public peuvent être desservis par une voie privée ou par un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Dans ce cas, la largeur de la voie privée peut être ramenée à 3,50 mètres minimum, à condition

- d'avoir une longueur inférieure à 30 mètres,
- de ne comporter aucun virage d'un rayon intérieur inférieur à 8 mètres,
- de ne comporter aucun passage sous porche inférieur à une hauteur de 3,50 mètres,
- de ne desservir que 3 logements au plus ou des bureaux de profession libérale n'occupant au plus que 10 personnes.

ARTICLE U3.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux.

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable.

2. Assainissement

- En complément des textes législatifs européens et nationaux précisant les règles d'assainissement et figurant aux différents Codes (Santé Publique, Urbanisme, etc.), le

Règlement Général d'Assainissement (RGA) du Syndicat Intercommunal d'assainissement de Marne-le-Vallée (SIAM) s'impose à tout constructeur et tout usager.

- Les branchements d'eaux usées et d'eaux pluviales s'effectueront conformément aux prescriptions indiquées dans ce document (RGA) opposable en la matière.

3. Autres réseaux

- Electricité, téléphone, gaz, télédistribution :
 - Pour toute construction nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution devront être enterrés.
 - Dans les lotissements et groupes d'habitation comportant plus de 10 logements, il sera prévu un réseau de télédistribution collectif partant d'une antenne collective commune ou le cas échéant d'un branchement sur le câble.

ARTICLE U3.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE U3.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Constructions existantes

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les constructions existantes qui pourront être agrandies, réhabilitées, réaménagées ou rénovées à l'emplacement qu'elles occupent et dans le respect des règles U3.7 à U3.14 suivantes.

2. Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles respecteront les règles d'implantation suivantes

- Les constructions principales seront implantées en observant une marge de reculement d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques.
- La marge de reculement sera traitée suivant les dispositions des articles U3.11 (clôtures) et U3.12 (plantations).
- Toutefois, si la construction envisagée s'insère dans un ensemble architectural déjà construit, ayant fait l'objet d'une composition d'ensemble, elle devra s'implanter en respectant les alignements et dispositions architecturales et paysagères de l'ensemble bâti.

Au cas où cette implantation se ferait à l'alignement d'une voie ou d'un espace collectif ou public,

- les constructions et les clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies et dont les côtés ne seront pas inférieurs à 5 m, cela afin d'assurer une bonne visibilité,
- Les annexes (remises, garages, ateliers, pièces indépendantes, etc.) pourront être implantées à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques, à condition :
 - que leur hauteur de façade (cf. article U3.11 § 3 ci-dessous) n'excède pas 3 mètres
 - qu'elles aient une toiture, de préférence à deux pentes dans les mêmes architectures et matériaux que la construction principale.
- Dans tous les cas les saillies et encorbellements sur l'espace public sont interdits.

3. Equipements publics

- Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics.

ARTICLE U3.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales devront être implantées soit en retrait des limites séparatives, soit sur une des deux limites séparatives latérales.

- En cas d'implantation en retrait des limites séparatives :
 - la marge de retrait sera au moins égale :
 - à la hauteur de la façade (cf. article U2 paragraphe 3 ci-dessus) avec un minimum de 8 m si cette façade comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail
 - à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire
- En cas d'implantation sur une des deux limites séparatives latérales
 - les constructions comportant des pièces d'habitation principale devront faire partie de la construction principale ou être rattachées à celle-ci si elle existe déjà
- Les annexes non contiguës à la construction principale peuvent être implantées en limite séparative latérale ou en limite de fond, à condition :
 - de ne comporter aucune pièce d'habitation
 - d'avoir une hauteur qui n'excède pas :
 - pour le faitage : 4,5 m
 - pour la façade : 3 m
 - d'avoir un toit dont les pentes seront comprises entre 45° et 35°
 - d'être construites dans les mêmes matériaux (maçonnerie, toiture, menuiserie...) que la construction principale

NOTA. Pour les constructions présentant d'importantes surfaces vitrées en toiture telles que verrières, serres, vérandas, etc., la pente du toit pour des raisons de constructibilité pourra être ramenée à un angle minimum de 12°.

ARTICLE U3.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement en tout point de deux bâtiments en regard soit au moins égale :

- à la hauteur de la façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres si la façade la plus basse comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail. Pour les constructions sur patio ne comportant qu'un seul niveau, cette dimension peut être ramenée à 5 mètres.
- à la hauteur de façade de la construction la plus basse avec un minimum de 4 mètres si cette dernière est aveugle ou ne comporte que des baies secondaires.

ARTICLE U3.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments de toute nature, y compris les annexes, ne pourra excéder 50 % de la superficie de la propriété.

ARTICLE U3.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- On entend par hauteur maximale des constructions la différence de niveau entre le point le plus haut de la construction et le niveau moyen du sol naturel pris à l'endroit de la construction.
 Dans le cas de toiture à pente, le point le plus haut est le faîtage le plus élevé en dehors des cheminées et éléments décoratifs ou techniques de petite dimension.
 Dans le cas de toiture-terrasse, le point le plus haut de la construction est l'acrotère la plus élevée.
- La hauteur maximale des constructions sera de :
 - 11 m dans le cas de toitures à pente
 - 7 m dans le cas de toitures plates ou terrasse

ARTICLE U3.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ENVIRONNANT

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

1. Toitures

- Toutes les constructions, garages et annexes compris, doivent comporter une toiture à pente composée d'un ou de plusieurs versants dont l'inclinaison sera comprise entre 35 et 45° et qui ne présenteront aucun débord en pignon.
 - Tous les éléments de toiture doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
 - Les lignes principales de faîtage doivent être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement sur l'espace public.
 - Les toitures dites "à la Mansart" sont interdites.
 - Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que les cheminées, doivent être de forme simple et doivent s'intégrer à la composition architecturale de la construction.
- Les toitures doivent être recouvertes
 - soit de tuiles de pays (74 unités au m²),
 - soit d'éléments en terre cuite du commerce de teinte "flammé rustique™ (au minimum 10 à 13 unités au m²).
- Toutes les prescriptions relatives aux toitures décrites ci-dessus s'appliquent à l'ensemble des bâtiments : constructions principales, garages et annexes comprises.
- Toutefois, ces dispositions peuvent ne pas être imposées pour les équipements publics ou pour les projets d'architecture réellement contemporaine dont l'intégration dans l'environnement urbain aura été particulièrement étudiée et dont l'intérêt est manifeste.

NOTA. Pour les constructions présentant d'importantes toitures telles que verrières, serres, vérandas, etc., la pente du toit pour des raisons de constructibilité pourra être

ramenée à un angle minimum de $t2^\circ$.

2. Eclairage des combles

- L'éclairage éventuel des combles doit être assuré par des lucarnes à deux pentes ou à capucine.
- Les lucarnes peuvent être soit en retrait de la façade, soit au nu de celle-ci sans solution de discontinuité.
Toutefois, les châssis situés dans le plan de la toiture sont autorisés sur les façades arrière s'ils sont invisibles de la rue,
 - sur les façades avant, s'ils sont de petite dimension et n'éclairent
 - que des volumes secondaires (cage d'escalier, toilettes, etc.).
- Il n'est autorisé de percement en toiture ou la création de lucarne que pour l'éclairage d'un seul niveau habitable.

3. Hauteur des façades, nombre de niveaux habitables

- On entend par hauteur de la façade (à ne pas confondre avec la hauteur maximale des constructions, définie à l'article U3.10) la différence de niveau, mesurée entre l'égout du toit le plus élevé et le niveau moyen du sol pris à l'endroit de la construction.
- La hauteur de la façade ne sera pas supérieure à 7 m.
- Les constructions ne peuvent avoir plus de 3 niveaux habitables (Rdc, 1er étage, combles aménagés).

4. Parements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.
- Tout pastiche d'une architecture archaïque, faussement contemporaine ou étrangère à la région est interdit.
- Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement et les peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et paysages naturels et urbains.
- Les façades présentant une longueur sur rue de plus de 20 mètres doivent comporter des changements de modénature et de traitement architectural de manière à rompre leur uniformité.
- Les encadrements de fenêtre peuvent être marqués par un traitement d'enduit lissé souligné au fer et éventuellement accompagné d'une couleur claire différente de celle de la façade.

5. Clôtures

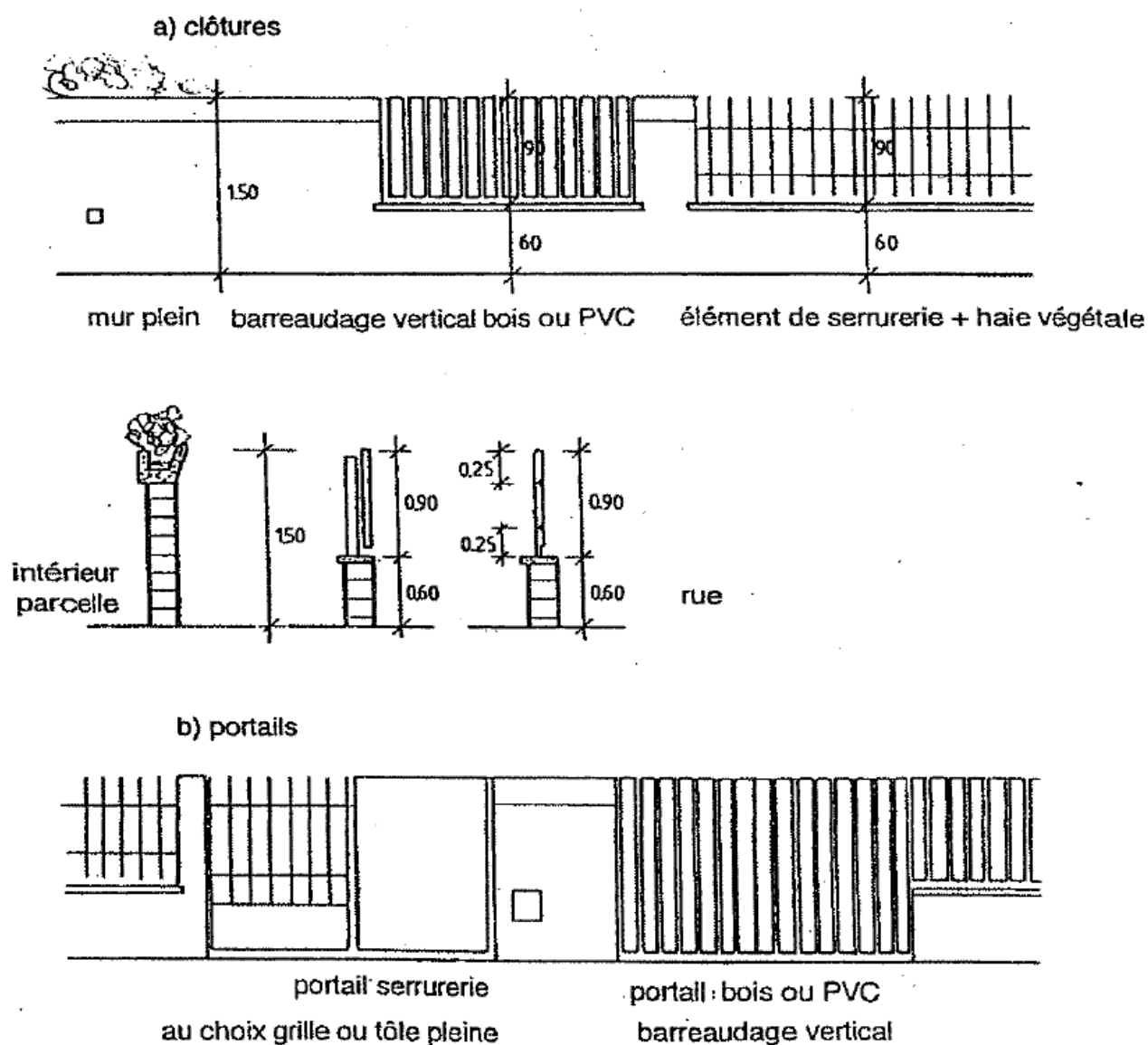
- Clôtures sur l'espace public
 - Afin de s'harmoniser entre elles, sur l'ensemble de la zone, les clôtures s'établiront conformément au dessin (figure 3) ci-après.
 - Elles seront composées
 - o Soit d'un mur en maçonnerie d'aspect identique au mur de la construction principale.
 - Son couronnement sera constitué d'une corniche ou d'une jardinière s'intégrant dans la construction et dont le débord en façade n'excédera pas 5 cm.

Sa hauteur sera de 1,50 m

- Soit d'un muret surmonté d'éléments de clôture en bois ou en serrurerie. Dans ce cas :
 - Le muret aura une hauteur de 0,60 m.
Il sera de matériaux identiques à ceux de la construction principale.
 - Les éléments de clôture en bois seront composés de planches verticales, peintes en blanc, d'une largeur d'environ 7 cm avec un intervalle entre elles d'environ 2 cm.
 - Les éléments de clôture en serrurerie seront composés d'une grille strictement verticale, peinte en noir, formée de ronds ou de demi ronds d'un diamètre d'environ 1 cm avec un intervalle entre eux d'environ 7 cm.
- Les portails reprendront le dessin et matériaux des éléments de clôture utilisés
- Clôtures en limites séparatives
 - Les clôtures entre lots édifiées en limites séparatives devront présenter un aspect soigné et seront régulièrement entretenues.
 - Lorsqu'elles seront doublées de haies végétales, ces haies n'excéderont pas 1,80 m et seront régulièrement taillées pour être maintenues à cette dimension.

Figure 3.

DESSIN DES CLÔTURES DANS LA ZONE U3.

**Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfié apparentes sont interdites. Ainsi que les autres citernes, elles seront enterrées, quelle que soit leur nature, ou situées à l'intérieur des constructions si la réglementation le permet.

Dans tout lotissement ou opération de constructions groupées, les lignes électriques et téléphoniques seront obligatoirement enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques comportant un réflecteur, même inférieur à 1 m, ne sont autorisées qu'à condition d'être soigneusement intégrées à l'environnement et dissimulées des vues directes depuis la voirie.

Les supports métalliques des antennes seront peints dans la couleur des façades.

Les antennes TV seront installées dans les combles des constructions.

ARTICLE U3.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Principe

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques.
- Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction, lotissement, division ou installation et sur le terrain propre à l'opération, des aires de stationnement dont les caractéristiques minimums sont définies ci-après.
- Cette obligation s'impose chaque fois qu'il y aura changement de destination.
- Un nombre de places spécifiques correspondant à 5% des places requises sera affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite
- En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser ou à participer à leur réalisation sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 100 m des constructions ou installations à desservir.

2. Dimensionnement et dispositions techniques

- Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5,00 m
 - largeur :
 - 2,30 m pour les places situées à l'extérieur des constructions
 - 2,50 m pour les places situées à l'intérieur des constructions
 - dégagements : 6,00 m
- Les places spécifiques aménagées pour les personnes à mobilité réduite devront respecter la réglementation en cours concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.
- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol seront situées derrière des portes pleines traitées dans des matériaux s'accordant avec ceux de la façade, et cela de manière à ce que les rampes restent invisibles depuis l'espace public.
- La création de rampes ne devra pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres comptés sur le terrain à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.

3. Nombre d'emplacements requis

Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux dispositions minimales suivantes :

- **Logements individuels**
 - Il est exigé :
 - 2 places de stationnement par logement dont 1 au moins sera couverte.
 - Dans les ensembles comportant plus de 5 logements ou plus de 5 lots, il sera réalisé, en outre, un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20 % du nombre de places exigées. Ces emplacements, situés sur la parcelle ou à une distance inférieure

à 100 mètres (cf. § 1 ci-dessus), seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

- **Logements aidés**

- Il est exigé
 - 1 place de stationnement par logement.
- L'obligation de se conformer à la loi du 29 juillet 1998 n'interdit pas à l'organisme constructeur de céder ou de mettre à la disposition de la ville ou de l'aménageur une part de terrain permettant de créer, en dehors de l'espace public, des places supplémentaires utiles aux usagers.

- **Bureaux ou locaux professionnels affectés aux professions libérales**

- Il est exigé
 - 2 places de stationnement par tranche de 100 m² de SHON créée, avec un minimum de 2 places.

4. Stationnement des vélos

Chaque emplacement vélo induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

- Pour les logements collectifs comportant au moins 2 logements : il sera aménagé des parcs de stationnement pour les vélos sur les espaces au sol et dans des locaux au minimum couverts, au mieux fermés, facilement accessibles (de préférence de plain-pied et proches des accès) sur la base du nombre d'emplacements suivants :
 - 1 emplacement par logement jusqu'au 2 pièces principales
 - 2 emplacements par logements à partir de 3 pièces principales.
- Pour les bâtiments à usage industriel et tertiaire, constituant principalement un lieu de travail : il sera aménagé des parcs de stationnement pour vélos avec un nombre d'emplacements correspondant à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
- Pour les bâtiments accueillant un service public : il sera aménagé des parcs de stationnement pour vélos avec un nombre d'emplacements correspondant à 15% de l'effectif total des agents et 15% des usagers du service public, accueillis simultanément dans le bâtiment.
- Pour les bâtiments constituant un ensemble commercial : il sera aménagé des parcs de stationnement pour vélos avec un nombre d'emplacements correspondant à 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

ARTICLE U3.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATION

Tous les projets d'utilisation du sol doivent comporter un projet détaillé de traitement et d'aménagement des espaces non construits ayant notamment pour objet l'intégration des constructions et des aires de stationnement dans le site.

La localisation et la nature des plantations devront apparaître sur le plan de masse figurant au permis de construire.

1. Les espaces libres

Les espaces libres à usage privatif (hors voirie, stationnement, aires de manœuvre et de livraison, etc.) devront couvrir une superficie minimale de 20 % de la superficie de chaque lot et devront être traités par des plantations et des pelouses.

Ils devront constituer le prolongement naturel des espaces publics et devront être traités en jardin à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m², les plantations pouvant être regroupées en bosquets.

2. Les aires de stationnement

Les aires de stationnement extérieures seront paysagées et accompagnées de plantations.

Les dispositions envisagées et la nature des végétaux apparaîtront dans le plan de masse figurant au permis de construire.

3. Les haies végétales

L'implantation de haies végétales pour accompagner les clôtures en limite d'espace public ou en limites séparatives de lot est autorisée.

Ces haies seront composées d'arbustes d'essences indigènes, à l'exclusion des thuyas.

Elles seront soigneusement entretenues : leur hauteur ne devra pas dépasser 1,80 m en limite séparative.

4. Distance minimale de plantation des arbres

La plantation des arbres, quelles que soient leurs essences, ne pourra se faire à moins de 4m de toute limite séparative.

ARTICLE U3.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) applicable dans l'ensemble de la zone est fixé à 0,50.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics qui restent soumis au respect des articles 8, 9 et 10 du présent règlement.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

La zone UX concerne les parties de la commune aménagées sous forme de lotissement artisanal réalisé à l'Est du village au lieu-dit « Les Gassets »

Les bâtiments, de taille raisonnable et d'architecture traditionnelle sont implantés en ordre discontinu.

Il est souhaitable de conserver à cette zone son caractère artisanal notamment compte tenu des nuisances et des circulations qui s'y exercent.

Néanmoins pour maintenir sa bonne intégration au village, une attention particulière sera apportée au traitement des espaces libres, au traitement des clôtures, à la limitation des enseignes, à l'emploi de matériaux traditionnels.

ARTICLE UX.1 : OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les bâtiments d'exploitation agricoles, l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les installations classées de type « SEVESO »
- les terrains aménagés de camping et de caravane,
- le stationnement à l'air libre de caravanes isolées ou d'habitat mobile non soumis à une demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire,
- les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics ou la réalisation d'équipements,
- les décharges de toute nature,
- l'accueil en plein air de véhicules usagés ou accidentés ou de tous objets endommagés ou inusités,
- les constructions à usage d'habitat collectif, les constructions à usage d'habitat individuel
- les équipements hôteliers, de loisir ou de tourisme d'une capacité d'accueil supérieure à 100 chambres.

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir (article L 430.2 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UX.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Protection contre les risques

Du fait de la composition de son sous-sol contenant à faible profondeur des couches d'argiles sensibles à l'humidité, la commune de Chanteloup en Brie a fait l'objet d'arrêtés interministériels n°96.000.161 A du 17 juillet 1996 et n° 99.000.161 A du 14 avril 1999 portant constatation de catastrophe naturelle et déclarant la commune "sinistrée pour cause de sécheresse" (J.O. du 17 juillet 1996 et du 16 avril 1999). Par ailleurs, un arrêté préfectoral n° 078 du 11 juillet 2001 prescrit l'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels.

En attendant sa publication, toutes les précautions nécessaires devront être prises par les constructeurs pour assurer la stabilité des constructions ou autres utilisations des sols.

2. Occupations et utilisations des sols admises sous condition

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous les conditions énoncées ci-après :
 - Les installations de laboratoires et établissements industriels, artisanaux, commerciaux, scientifiques et techniques, y compris les bureaux leur correspondant,
 - à condition que le niveau de nuisances qu'ils créent soit compatible avec celui des activités existantes dans le secteur ou à condition que soient prises des mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation ou d'isolement permettant de combattre ces nuisances.
 - Les constructions à usage d'habitation
 - à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le fonctionnement ou le gardiennage des installations autorisées.
Il ne pourra pas être créé plus d'un logement par terrain.
 - Les aménagements de logements existants
 - à condition qu'ils soient destinés à en améliorer le confort ou l'habitabilité.
 - Les dépôts et aires de stockage
 - à condition qu'ils soient liés à l'activité exercée sur la parcelle et qu'ils soient situés à l'arrière du terrain et accompagnés d'aménagements paysagers destinés à en atténuer l'impact.
 - Les équipements techniques
 - à condition qu'ils soient destinés à l'alimentation en fluide et en énergie du quartier ou des quartiers voisins.
 - Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976
 - à condition que les nuisances ou dangers puissent être évalués et prévenus de façon rigoureuse eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone et dans le respect de l'ensemble des réglementations en vigueur
Il appartient au pétitionnaire d'établir la justification des mesures envisagées.

ARTICLE UX.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité des accès, la sécurité de la circulation ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1. Caractéristiques des voies publiques ou privées à créer

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux ouvrages qu'elles desservent.
Leur création peut être soumise par l'autorité administrative compétente à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation ou de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.
- Les voies publiques ou privées doivent présenter les caractéristiques minimums suivantes :

- avoir une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres,
- avoir une largeur de chaussée au moins égale à 5 mètres,
- présenter des bas-côtés aménagés d'une largeur cumulée au moins égale à 3 mètres permettant la création de plantations et le passage protégé des piétons.

Des rétrécissements de chaussées aménagés pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisés à condition que la longueur de la partie rétrécie n'excède pas 30 mètres, qu'une bonne visibilité soit assurée de chaque côté, et que cette partie rétrécie n'aboutisse pas directement à une voie publique en service.

- La conception générale des voiries doit éviter au maximum les voies routières en impasse. Si elles ne peuvent être évitées, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés, les véhicules de secours et ceux des services publics puissent y faire demi-tour commodément. Les aires de retournement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager spécifique comportant la plantation d'au moins un arbre de haute tige à fort développement.

2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès aux voies ouvertes au public (figurées ou non aux documents graphiques) sont autorisés sur l'ensemble de la zone, sauf à partir de la déviation de la RD 5 lorsque celle-ci sera créée.

Les caractéristiques de ces accès, comportant si nécessaire des pans coupés, doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, à la défense contre l'incendie, à la protection civile telle que ces exigences sont mentionnées à l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères.

3. Desserte des terrains ne présentant pas de façade sur l'espace public

- Les terrains qui ne présentent pas de façade sur l'espace public peuvent être desservis par une voie privée ou par un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application des articles 682 et suivants du Code Civil. Dans ce cas, la largeur de la voie privée peut être ramenée à 3,50 mètres minimum, à condition :
 - d'avoir une longueur inférieure à 30 mètres,
 - de ne comporter aucun virage d'un rayon intérieur inférieur à 8 mètres,
 - de ne comporter aucun passage sous porche inférieur à une hauteur de 3,50 mètres,
 - de ne desservir que des établissements n'occupant au plus que 15 personnes.

ARTICLE UX.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux.

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable.

2. Assainissement

En complément des textes législatifs européens et nationaux précisant les règles d'assainissement et figurant aux différents codes (Santé Publique, Urbanisme, etc.), le Règlement Général d'Assainissement (RGA) du Syndicat Intercommunal d'assainissement de

Marne-la-Vallée (SIAM) s'impose à tout constructeur et tout usager.

Les branchements d'eaux usées et d'eaux pluviales s'effectueront conformément aux prescriptions indiquées dans ce document (RGA) opposable en la matière.

3. Autres réseaux

- Electricité, téléphone, gaz, télédistribution :
Pour toute construction nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone, de gaz, de télédistribution devront être enterrés.
- Dans les lotissements et groupes d'habitation comportant plus de 10 logements, il sera prévu un réseau de télédistribution collectif partant d'une antenne collective commune ou le cas échéant d'un branchement sur le câble.

ARTICLE UX.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Constructions existantes

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les constructions existantes qui pourront être agrandies, réhabilitées, réaménagées ou rénovées à l'emplacement qu'elles occupent.

2. Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles respecteront les règles d'implantation suivantes

- Les bâtiments seront implantés en observant une marge de reculement d'au moins 5 mètres de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.
- La marge de reculement sera traitée suivant les dispositions des articles UX.11 (clôtures) et UX.12 (plantations).
- A l'intersection de deux voies et afin d'assurer une bonne visibilité, les clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies et dont les côtés ne seront pas inférieurs à 5 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics.

ARTICLE UX.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété.

- La marge de retrait sera au moins égale
 - à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 mètres si cette façade comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail,
 - à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3,50 mètres dans le cas contraire.
- Toutefois, l'implantation sur une limite séparative est admise dans le cas suivant
 - lorsque la construction n'est pas affectée à une activité principale et si sa hauteur

n'excède pas 3 mètres mesurés à l'égout du toit.

- Les postes publics de transformation et de coupure ou de détente de gaz ne sont pas soumis aux règles du présent article.

Pour l'application du § 1 ci-dessus, la hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égout du toit, acrotère) et prolongée, le cas échéant, jusqu'au niveau de la partie supérieure des baies formant saillie sur la toiture.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement en tout point de deux bâtiments en regard soit au moins égale :

- à la hauteur de la façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres si la façade la plus basse comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail.
Pour les constructions sur patio ne comportant qu'un seul niveau, cette dimension peut être ramenée à 5 mètres.
- à la hauteur de façade de la construction la plus basse avec un minimum de 4 mètres si cette dernière est aveugle ou ne comporte que des baies secondaires.

ARTICLE UX.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments de toutes natures, y compris les annexes, ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

ARTICLE UX.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- On entend par hauteur maximale des constructions la différence de niveau entre le point le plus haut de la construction et le niveau moyen du sol naturel pris à l'endroit de la construction.
Dans le cas de toiture à pente, le point le plus haut est le faîtage le plus élevé en dehors des cheminées et éléments décoratifs ou techniques de petite dimension.
Dans le cas de toiture-terrasse, le point le plus haut de la construction est l'acrotère la plus élevée.
- La hauteur maximale des constructions sera de :
 - 12 m dans le cas de toitures à pente,
 - 8 m dans le cas de toitures plates ou en terrasses.

ARTICLE UX.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ENVIRONNANT

L'aspect extérieur des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain et naturel.

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.

Les bâtiments devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux ; la coloration des bâtiments aura une valeur homogène par secteur géographique.

Les bâtiments annexes, transformateurs, poste de coupure, détendeur de gaz, chaufferie, etc.... seront intégrés aux bâtiments.

A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise, toute publicité ou affichage sur le terrain, sur les clôtures ou sur les bâtiments est interdite.

Les constructions doivent être parfaitement adaptées à la topographie du sol.

1. Toitures

Pour les activités, les toitures en pente ne pourront être visibles de l'extérieur et seront dissimulées par un acrotère horizontal, sauf si ces toitures jouent un rôle architectural.

Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures-terrasses devront apparaître sur la demande de permis de construire et, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment.

2. Parements extérieurs

Les façades seront traitées en utilisant un nombre limité de matériaux et tiendront compte des façades des bâtiments existants voisins.

Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public, seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton brut, etc.) est interdit.

3. Clôtures

- Clôtures sur l'espace public
 - Afin de s'harmoniser entre elles, sur l'ensemble de la zone, les clôtures s'établiront conformément au dessin (figure 4) ci-après.
 - Elles seront composées :
 - Soit d'un mur en maçonnerie d'aspect identique au mur de la construction principale.
 - Son couronnement sera constitué d'une corniche ou d'une jardinière s'intégrant dans la construction et dont le débord en façade n'excédera pas 5 cm.
 - Sa hauteur sera de 1,50 m
 - Soit d'un muret surmonté d'éléments de clôture en bois ou en serrurerie. Dans ce cas :
 - Le muret aura une hauteur de 0,60 m.
 - Il sera de matériaux identiques à ceux de la construction principale.
 - Les éléments de clôture en bois seront composés de planches verticales, peintes en blanc, d'une largeur d'environ 7 cm avec un intervalle entre elles d'environ 2 cm.
 - Les éléments de clôture en serrurerie seront composés d'une grille strictement verticale, peinte en noir, formée de ronds ou de demi ronds d'un diamètre d'environ 1 cm avec un intervalle entre eux d'environ 7 cm.
 - Les portails reprendront le dessin et matériaux des éléments de clôture utilisés
- Clôtures en limites séparatives
 - Les clôtures entre lots édifiées en limites séparatives devront présenter un aspect soigné

et seront régulièrement entretenues.

- Lorsqu'elles seront doublées de haies végétales, ces haies n'excéderont pas 1,80 m et seront régulièrement taillées pour être maintenues à cette dimension.

4. Dispositions diverses

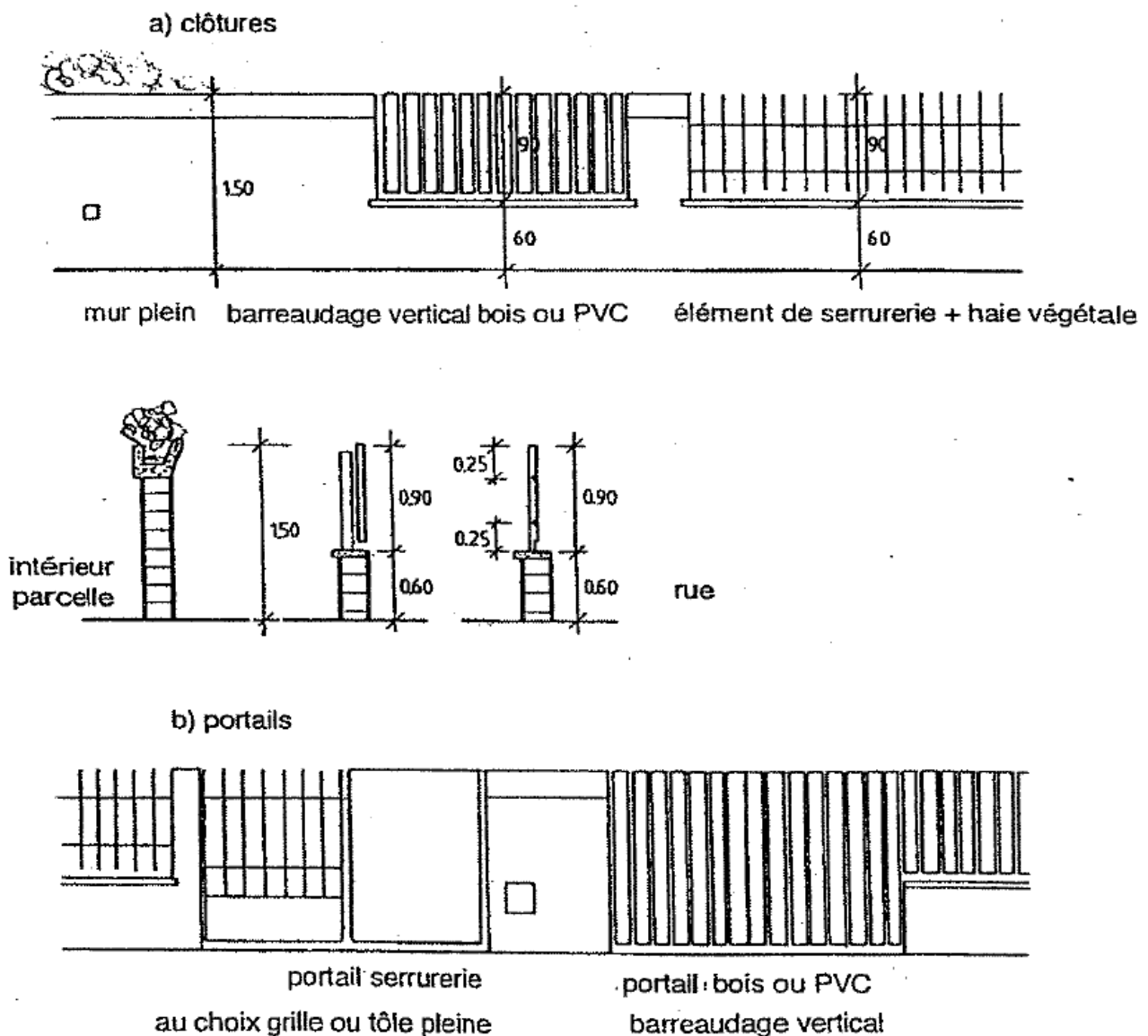
Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront enterrées. Si cela se révèle impossible, elles devront, ainsi que les installations similaires ou nécessaires à la collecte des ordures ménagères et des déchets industriels banals, être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public.

5. Enseignes

Les supports d'enseignes et publicité feront l'objet d'un descriptif et d'un plan qui seront intégrés au dossier de demande de Permis de Construire.

Figure 4.

DESSIN DES CLÔTURES DANS LA ZONE UX.



ARTICLE UX.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Principe

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques.
- Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction, lotissement, division ou installation et sur le terrain propre à l'opération, des aires de stationnement dont les caractéristiques minimums sont définies ci- après.
- Cette obligation s'impose chaque fois qu'il y aura changement de destination.
- Un nombre de places spécifiques correspondant à 5% des places requises sera affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite.

2. Dimensionnement et dispositions techniques

- Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5,00 m
 - largeur :
 - 2,30 m pour les places situées à l'extérieur des constructions
 - 2,50 m pour les places situées à l'intérieur des constructions
 - dégagements : 6,00 m
- Les places spécifiques aménagées pour les personnes à mobilité réduite devront respecter la réglementation en cours concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.
- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol seront situées derrière des portes pleines traitées dans des matériaux s'accordant avec ceux de la façade, et cela de manière à ce que les rampes restent invisibles depuis l'espace public.
- La création de rampes ne devra pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans des cinq premiers mètres comptés sur le terrain à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.
- Dégagement
Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque parcelle les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres des véhicules de livraison et de transport de manière à ce que les chargements et les déchargements se fassent à l'intérieur de la propriété.

3. Nombre d'emplacements requis

Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux dispositions minimales suivantes

- **Logements de fonction**
 - Il est exigé
 - 1 place de stationnement par logement de fonction.
- **Logements de type résidence, foyer, hébergement ou résidence senior**
 - Il est exigé
 - 0,33 place de stationnement par chambre.
- **Bureaux, professions libérales ou assimilables**
 - Il est exigé
 - 2 places de stationnement par tranche de 100 m² de SHON créée, avec un

minimum de 2 places.

- **Ateliers, laboratoires ou assimilables**

- Il est exigé
 - 2 places de stationnement par tranche de 100 m² de SHON créée, avec un minimum de 2 places.

- **Commerces, restaurants indépendants et services**

- Il est exigé
 - jusqu'à 300 m² inclus :
 - 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de SHON créée, avec un minimum de 2 places,
 - au-delà de 300 m² :
 - 5 places de stationnement par tranche de 50 m² de SHON créée.

- **Hôtels et assimilables, restaurants et salles de réunion intégrés à l'hôtellerie d'une capacité d'accueil inférieure à 100 chambres**

- Il est exigé :
 - pour les véhicules particuliers :
 - 0,70 place de stationnement par chambre.
 - 1 place de stationnement pour 20 m² de SHON affectés aux réunions ou à la restauration.
 - ces deux normes se cumulent.
 - pour les autocars
 - 1 place de stationnement pour autocar par tranche de 50 chambres d'hôtel ou par tranche de 250 m² de SHON affectés aux réunions ou à la restauration.
 - ces deux normes ne se cumulent pas.
 - ces places de stationnement comportent les accès et les dégagements appropriés à ce type de véhicule, conçus de manière à éviter toute manœuvre de recul.
 - ces aménagements figureront sur le plan de masse fourni dans le dossier de demande de permis de construire.

4. Stationnement des vélos

Chaque emplacement vélo induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

- Pour les logements collectifs comportant au moins 2 logements : il sera aménagé des parcs de stationnement pour les vélos sur les espaces au sol et dans des locaux au minimum couverts, au mieux fermés, facilement accessibles (de préférence de plain-pied et proches des accès) sur la base du nombre d'emplacements suivants :
 - 1 emplacement par logement jusqu'au 2 pièces principales
 - 2 emplacements par logements à partir de 3 pièces principales.
- Pour les bâtiments à usage industriel et tertiaire, constituant principalement un lieu de travail : il sera aménagé des parcs de stationnement pour vélos avec un nombre d'emplacements correspondant à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
- Pour les bâtiments accueillant un service public : il sera aménagé des parcs de stationnement pour vélos avec un nombre d'emplacements correspondant à 15% de l'effectif total des agents et 15% des usagers du service public, accueillis simultanément dans le bâtiment.
- Pour les bâtiments constituant un ensemble commercial : il sera aménagé des parcs de stationnement pour vélos avec un nombre d'emplacements correspondant à 10% de la

capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

ARTICLE UX.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATION

Tous les projets d'utilisation du sol doivent comporter un projet détaillé de traitement et d'aménagement des espaces non construits ayant notamment pour objet l'intégration des constructions et des aires de stationnement dans le site.

La localisation et la nature des plantations devront apparaître sur le plan de masse figurant au permis de construire.

1. Les espaces libres

- Les espaces libres à usage privatif autres que ceux affectés au stationnement et aux aires de manœuvre et de livraison, devront couvrir une superficie minimale de 20 % de la superficie de chaque lot et devront être traités par des plantations et des pelouses.
- Ils devront constituer le prolongement naturel des espaces publics et seront traités en jardin planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² ou de 3 baliveaux branchus de 2,50 m de hauteur minimum ou de 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum. Ces plantations pourront être regroupées en bosquets.
- Les plants des arbres de haute tige devront avoir au moins 16-18 cm de circonférence.

2. Les aires de stationnement

- Les aires de stationnement extérieures seront paysagées et accompagnées de végétation.
- Elles seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements, distant de 2 mètres minimum de toute limite séparative.
- Ces dispositions et la nature des végétaux apparaîtront dans le plan de masse figurant au permis de construire.

3. Les haies végétales

- L'implantation de haies végétales pour accompagner les clôtures en limite d'espace public ou en limites séparatives de lot est autorisée.
- Ces haies seront composées d'arbustes d'essences indigènes à l'exclusion des thuyas.
- Elles seront soigneusement entretenues : leur hauteur ne devra pas dépasser 1,80 m en limite séparative.

4. Distance minimale de plantation des arbres

La plantation des arbres, quelles que soient leurs essences, ne pourra se faire à moins de 4m de toute limite séparative.

ARTICLE UX.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.).

La constructibilité des terrains sera définie par l'application des règles établies aux articles précédents.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation."

(Code de l'Urbanisme, article R 123.6)

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU1

La zone AU1 est affectée à une urbanisation nouvelle dont la dominante sera l'habitat.

Elle est divisée en trois secteurs :

- Le secteur AU1.a

Il concerne les parties de l'espace résidentiel de plus forte densité.

Il a pour vocation d'accueillir la construction de logements essentiellement collectifs mais aussi individuels, de commerces et de services en pied d'immeubles, de bureaux ou d'activités à dominante tertiaire ainsi que des équipements collectifs privés ou publics, hôtels, résidences hôtelières, etc.

- Le secteur AU1.b

Il concerne les parties de l'espace résidentiel de moindre densité.

Il est affecté à l'habitat sans exclusion des autres éléments de programme, à condition qu'ils respectent les règles de densité et en particulier la hauteur maximale autorisée des constructions.

- Le secteur AU1.c

Il concerne l'entrée de ville située à l'angle de l'avenue du Chêne Saint Fiacre et du Boulevard de la Plaine.

Il est principalement affecté à de l'habitat collectif de hauteur maximum R+2+C. L'objectif de ce secteur est de définir une entrée de ville de qualité, structurante et cohérente d'un point de vue urbain et architectural.

ARTICLE AU1.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'exploitation des carrières Les cimetières
- Les installations classées de type « SEVESO » Les stationnements des caravanes
- Les terrains aménagés de camping
- Les dépôts de véhicules accidentés et autres objets endommagés ou inusités
- Les programmes concernant les commerces au-delà de 300 m² de surface au sol et les activités induisant de graves risques de nuisance.

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux (article L.441.2 du Code de l'Urbanisme),
- Les installations de chantiers nécessaires à la réalisation de la zone sont admises (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme),
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir (article L.430.2 du Code de l'Urbanisme)

ARTICLE AU1.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Protection contre les risques

- Du fait de la composition de son sous-sol contenant à faible profondeur des couches d'argiles sensibles à l'humidité, la commune de Chanteloup en Brie a fait l'objet d'arrêtés interministériels n° 96.000.161 A du 17 juillet 1996 et n° 99.000.161 A du 14 avril 1999 portant constatation de catastrophe naturelle et déclarant la commune "sinistrée pour cause de sécheresse" (J.O. du 17 juillet 1996 et du 16 avril 1999). Par ailleurs, un arrêté préfectoral n° 078 du 11 juillet 2001 prescrit l'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels.

En attendant sa publication, toutes les précautions nécessaires devront être prises par les constructeurs pour assurer la stabilité des constructions ou autres utilisations des sols.

2. Occupations et utilisations des sols admises sous condition

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions énoncées ci-après :
 - Les affouillements et exhaussements des sols, tels qu'ils sont définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur,
 - Les locaux techniques qui sont utiles ou nécessaires au fonctionnement et à la gestion de la ZAC.
 - Dans le secteur AU1.b, les programmes de commerces, de bureaux, de professions libérales, d'équipement collectifs privés ou publics, hôtel, résidences hôtelières, etc. ou d'activités n'induisant pas de graves risques de nuisance ne pourront être implantés que s'ils respectent les règles de densité en particulier sur les hauteurs des bâtiments

ARTICLE AU1.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Dessertes par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La conception générale de voirie devra éviter au maximum les voies routières en impasse. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés, véhicules de secours et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur le justifie. L'aménagement de l'aire de retournement devra être conçu de manière à consommer le moins de superficie de terrain.

Toutes les voies devront comporter un dispositif d'éclairage public.

2. Condition d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès directs de tout lot cessible sur les voies ouvertes à la circulation publique, (figurées ou non aux documents graphiques) sont autorisés, sauf à partir de la Route Départementale 5 déviée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères, telles que ces exigences sont prescrites par l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU1.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

En complément des textes législatifs européens et nationaux précisant les règles d'assainissement figurant aux différents Codes (Santé Publique, Urbanisme, etc.), le Règlement Général d'Assainissement (RGA) du Syndicat Intercommunal d'assainissement de Marne la Vallée (SIAM) s'impose à tout constructeur et tout usager.

Les branchements d'eaux usées et d'eaux pluviales s'effectueront conformément aux prescriptions indiquées dans ce document (RGA) opposable en la matière.

3. Autres réseaux

- Electricité - téléphone - gaz - télédistribution :

Les branchements particuliers aux réseaux d'électricité, de téléphone, de gaz, et de télédistribution seront obligatoirement souterrains conformément aux dispositions techniques.

ARTICLE AU1.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU1.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- En bordure de la RD 5 déviée les constructions seront implantées à 6 mètres au minimum en retrait de l'alignement marquant l'emprise foncière de la voie. En AU1c, ce retrait est de 5 mètres.
- En bordure des autres voies publiques et privées figurées ou non aux documents graphiques, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.
- Toutefois pour les constructions implantées à l'alignement sur les voies publiques, sont autorisés les débordements tels que balcons, auvents, sous réserve du respect des dispositions prises par la commune pour la conservation et la surveillance de ses voiries.
- Cette règle n'est pas applicable aux postes de transformation électrique et de détente de gaz et autres équipements collectifs de desserte réseaux.

ARTICLE AU1.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Sur l'ensemble de la zone, hors AU1.c, les constructions pourront être établies, soit sur une ou deux limites séparatives de propriété, soit en retrait. Quand le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la marge de retrait sera au moins égale :
 - à la demi-hauteur de la façade, avec minimum de 5.00 m, dans le cas de façade comportant des baies principales éclairant des pièces d'habitation ou de travail,
 - au tiers de cette hauteur, avec un minimum de 2.50 m, dans le cas contraire.

- Sur le secteur AU1c, sous réserve des dispositions du code civil (retrait supérieur à 1,90m) relative aux vues ou d'une servitude accordée sur le fond voisin, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul définis à l'article AU1.6 est laissée libre.
- En cas de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble, les marges imposées ci-dessus pourront être mesurées entre bâtiments
- Cette règle n'est pas applicable aux postes de transformation électrique et de détente de gaz et autres équipements collectifs de desserte réseaux.

ARTICLE AU1.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété se fera en mitoyenneté ou en retrait.

ARTICLE AU1.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale

ARTICLE AU1.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- On entend par hauteur maximale des constructions la différence de niveau entre le point le plus haut de la construction et le niveau moyen du sol naturel pris à l'endroit de la construction.
Dans le cas de toiture à pente, le point le plus haut est le faîtage le plus élevé en dehors des cheminées et éléments décoratifs ou techniques de petite dimension.
Dans le cas de toiture-terrasse, le point le plus haut de la construction est l'acrotère la plus élevée.
- La hauteur maximale des constructions sera de
 - Dans le secteur AU1.a :
 - 14 m dans le cas de toitures à pente,
 - 11 m dans le cas de toitures plates ou en terrasses.
 Le nombre de niveaux habitables ne dépassera pas R+2+comble
 - Dans le secteur AU1.b :
 - 12 m dans le cas de toitures à pente,
 - 9 m dans le cas de toitures plates ou en terrasses.
 - Dans le secteur AU1.c :
 - 16 m dans le cas de toitures à pente,
 - 11 m dans le cas de toitures plates ou en terrasses.
 Le nombre de niveaux habitables ne dépassera pas R+2+comble
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.
- La hauteur de façade maximale des constructions annexes sera de 3m.

ARTICLE AU1.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ENVIRONNANT

L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage.

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.

Les bâtiments devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux, la coloration des bâtiments aura une valeur homogène par secteur géographique

A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise, toute publicité ou affichage sur le terrain, sur les clôtures, ou sur les bâtiments seront interdit.

Les constructions devront être parfaitement adaptées à la topographie du sol.

1. Toitures

- Pour les logements individuels, les combles et toitures seront préférentiellement à deux versants principaux. Les pentes de ces toitures ne devront pas dépasser 45°, sans débord sur les pignons.
- Toutefois une dérogation ponctuelle pourra être accordée au cas par cas si elle est justifiée comme étant un élément indispensable à la composition architecturale de l'ensemble.

Les gouttières et descentes d'eau pluviales apparentes seront en zinc, ou en métal prélaqué, les toitures des logements seront en tuiles de terre cuite à l'exception du secteur AU1c où l'emploi de matériaux de toiture autres que la tuile est autorisé.

Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures-terrasses devront apparaître sur la demande de permis de construire et, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment.

2. Parements extérieurs

- Toutes des façades des constructions, visibles ou non de l'espace public seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings etc.) est interdit. Tout élément en bois de structure ou décoratif (poutre, ferme, auvent) devra être peint. Les ventouses de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites en façade.

3. Clôtures

- Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles seront de nature différente selon la localisation et seront soit minérales (murs, grilles, etc..), soit végétales (haies) doublées ou non d'un grillage vertical à maille rectangulaire.
- Les coffrets (poste de coupure EDF notamment) devront être soigneusement intégrés à la clôture ou à la construction
- Le traitement de l'accès et la clôture de la façade principale du lot devront obligatoirement figurer au permis de construire.

4. Dispositions diverses

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ou nécessaires à la collecte des ordures ménagères et des déchets industriels banals seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public.

5. Enseignes

- Les supports d'enseignes et publicité feront l'objet d'un descriptif et plan qui seront intégrés au dossier de demande de Permis de Construire. Les supports d'enseignes et publicité devront respecter le règlement national de la publicité avant d'être intégrés au dossier de permis de construire.

ARTICLE AU1.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Principe

- Les acquéreurs devront prendre toutes les dispositions pour réserver sur leurs lots les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres, opérations de manutention et extensions éventuelles.
En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser ou à participer à leur réalisation sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 100 mètres des constructions ou installations à desservir.
- Un nombre de places spécifiques correspondant à 5% des places requises sera affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite
- Les places spécifiques aménagées pour les personnes à mobilité réduite devront respecter la réglementation en cours concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.
- Les espaces non utilisés seront obligatoirement engazonnés.
- Les places de parking correspondant à des extensions de bâtiments envisagés devront être prévues selon les besoins et figurer sur la demande de permis de construire.
- La création de rampes ne devra pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres comptés sur le terrain à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%.

2. Nombre d'emplacements requis

Le nombre de places de stationnement correspondra aux dispositions minimales suivantes :

- **Logements collectifs**

Sur l'ensemble de la zone, hors AU1.c :

- Il est exigé
 - Pour les logements ne comportant qu'une pièce (Studio) : 1 place par logement
 - Pour les logements de 2 pièces et plus : 1,5 places par logement
- 50 % de ces emplacements devront être couverts
- Dans les ensembles comportant plus de 5 logements ou plus de 5 lots, il sera réalisé, en outre, un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20 % du nombre de places exigées.
Ces emplacements, situés sur la parcelle ou à une distance inférieure à 100 mètres (cf. § 1 ci-dessus), seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

En AU1.c :

- Il est exigé
 - o Pour les logements ne comportant qu'une ou 2 pièces : 1 place par logement
 - o Pour les logements de 3 pièces et plus : 2 places par logement
 - o Pour les logements intermédiaires : 0,33 place par logement
- **Logements individuels**
 - Il est exigé : 2,4 places de stationnement par logement dont 1 au moins sera couverte et dont 0,4 sur la voirie correspondant aux visiteurs.
- **Logements sociaux**
 - Sur l'ensemble de la zone AU1, hors AU1.c, il est exigé : 1 place de stationnement par logement.
 - En AU1.c, il est exigé : 0,33 place par logement.
- **Logements de type résidence, foyer, hébergement ou résidence senior**
 - Il est exigé : 0,33 place de stationnement par chambre.
- **Bureaux ou assimilables**
 - Il est exigé : 2 places de stationnement pour 100 m* de SHON.
- **Laboratoires ou assimilables**
 - Il est exigé : 2 places de stationnement pour 100 m2 de SHON.
- **Entrepôts**
 - Il est exigé :
 - o Entrepôts jusqu'à 5.000 m* de SHON : 1 place de stationnement par tranche de 100 m* de SHON.
 - o Entrepôts au-delà de 5 000 m" de SHON : 0,5 place de stationnement par tranche de 100 m* de SHON.
- **Hôtels**
 - Il est exigé :
 - o 0,7 place de stationnement par chambre.
 - o 1 place pour bus par tranche de 50 chambres.
- **Restaurants**
 - Il est exigé
 - o Restaurants intégrés à l'hôtel : 5 places pour 100 m2 de SHON pour les salles de restaurant.
 - o Restaurants seuls : 15 places pour 100 m2 de SHON pour les salles de restaurant.
- **Commerces et services**
 - Il est exigé : 3 places pour 100 m² de SHON.
 - Cette prescription ne prend pas en compte les besoins nécessaires aux véhicules utilitaires, dont le stationnement devra cependant être prévu sur la surface des lots acquis.

3. Stationnement des vélos

Chaque emplacement vélo induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

- Pour les logements collectifs comportant au moins 2 logements : il sera aménagé des parcs de stationnement pour les vélos sur les espaces au sol et dans des locaux au minimum couverts, au mieux fermés, facilement accessibles (de préférence de plain-pied et proches des accès) sur la base du nombre d'emplacements suivants :
 - 1 emplacement par logement jusqu'au 2 pièces principales
 - 2 emplacements par logements à partir de 3 pièces principales.
- Pour les bâtiments à usage industriel et tertiaire, constituant principalement un lieu de travail : il sera aménagé des parcs de stationnement pour vélos avec un nombre d'emplacements correspondant à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
- Pour les bâtiments accueillant un service public : il sera aménagé des parcs de stationnement pour vélos avec un nombre d'emplacements correspondant à 15% de l'effectif total des agents et 15% des usagers du service public, accueillis simultanément dans le bâtiment.
- Pour les bâtiments constituant un ensemble commercial : il sera aménagé des parcs de stationnement pour vélos avec un nombre d'emplacements correspondant à 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

ARTICLE AU1.13 : OBLIGATION MPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATION

Tous les projets d'utilisation du sol doivent comporter un projet détaillé de traitement et d'aménagement des espaces non construits ayant notamment pour objet l'intégration des constructions, des installations et des aires de stationnement dans le site.

La localisation et la nature des plantations devront apparaître sur le plan de masse figurant au permis de construire.

1. Les espaces libres

- Tous les espaces non construits autres que ceux affectés aux voies et parkings seront traités en jardins plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts (ou de 3 baliveaux branchus de 2,50 m de hauteur minimum, ou 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum).
- Les troncs des arbres à haute tige devront avoir au moins 16-18 cm de circonférence. Ces espaces libres seront conçus de telle sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des espaces publics paysagés :
 - les éléments de mobilier urbain, notamment bancs, signalisation, éclairage public, seront traités dans le même esprit que ceux des espaces publics,
 - les aires de jeux seront localisés de préférence dans les espaces extérieurs et

comporteront si nécessaire des installations pour les petits enfants

2. Les aires de stationnement

- Dans le cas de parkings au soi, ceux-ci devront être paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements et distants de 2 mètres minimum de toute limite séparative.

3. Les aires de stockage et de service

- Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysagement extérieur.

4. Les zones d'urbanisation à caractère paysager

- Le long des zones d'urbanisation à caractère paysager définies dans le schéma directeur local, certaines dispositions seront prises en particulier sur les points suivants :
 - Ces franges marquant les limites de l'urbanisation au regard d'espaces paysagers majeurs, (co-visibilités avec le Bois de Chigny, la plaine du Bicheret et la plaine jouxtant le Parc de Fontenelle) l'ensemble des fonds de parcelles seront fortement paysagers et traités en cohérence avec le traitement paysager des espaces publics les bordant.
 - La coloration des façades sera basée sur le principe d'intégration totale de la frontalité bâti au tissu paysager marquant les transitions entre l'urbain et les espaces naturels et/ou agricoles.
 - Par ailleurs, les espaces en vis à vis des secteurs résidentiels, à proximité de la RD 231 et localisés à proximité de la bande d'étude de la RN 34 seront paysagés dans la continuité de la bande boisée de 12 mètres, dont 6 mètres en zone AÜ1, séparant les secteurs de logements et d'activités. Le parti paysager de cet espace sera intimement lié au traitement paysager et au modelé du plan d'eau comme lieu détente et de loisirs.

ARTICLE AU1.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La réceptivité globale en tant que surface de plancher hors œuvre nette ne pourra dépasser 150 000 m² pour l'ensemble de la zone.

- Ce COS s'étend hors équipements publics.
- La surface de plancher développée hors œuvre nette relative aux équipements publics de superstructure n'est pas limitée.

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU2

La zone AU2 est affectée à une urbanisation nouvelle dont la dominante sera l'implantation d'activités de nature à favoriser le développement économique de la commune de Chanteloup-en-Brie et de la communauté de Commune de Marne et Gondoire dont elle fait partie.

ARTICLE AU2.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les programmes de logements familiaux collectifs et individuels L'exploitation des carrières
- Les installations classées de type « SEVESO » Les cimetières
- Les stationnements des caravanes Les terrains aménagés de camping
- Les dépôts de véhicules accidentés et autres objets endommagés ou inusités
- Les constructions d'habitations légères de loisirs

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux (article L.441.2 du Code de l'Urbanisme),
- les installations de chantiers nécessaires à la réalisation de la zone sont admises (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme),
- les démolitions sont soumises à permis de démolir (article L.430.2 du Code de l'Urbanisme)
- une bande d'étude figurant sur le plan de zonage (pièce 4.1) est définie par arrêté préfectoral 04 DAI 1URB N°015 du 23 janvier 2004 afin de réserver le passage éventuel d'une prolongation de la déviation actuelle de la RN 34. Conformément à l'article L 111-10 du Code de l'Urbanisme, l'Administration est susceptible d'opposer un sursis à statuer aux demandes d'autorisation de construire situées dans cette bande.
- Il est signalé que la RD 231 qui traverse cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral 99 DAI 1CV 019 du 15 février 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et définissant le niveau d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement dans les secteurs affectés par le bruit. Les constructions situées dans les secteurs de bruit devront se conformer aux normes de protection en vigueur.

ARTICLE AU2.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Protection contre les risques

- Du fait de la composition de son sous-sol contenant à faible profondeur des couches d'argiles sensibles à l'humidité, la commune de Chanteloup en Brie a fait l'objet d'arrêtés interministériels n° 96.000.161 A du 17 juillet 1996 et n° 99.000.161 A du 14 avril 1999 portant constatation de catastrophe naturelle et déclarant la commune "sinistrée pour cause de sécheresse" (J.O. du 17 juillet 1996 et du 16 avril 1999). Par ailleurs, un arrêté préfectoral n° 078 du 11 juillet 2001 prescrit l'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels.

En attendant sa publication, toutes les précautions nécessaires devront être prises par les constructeurs pour assurer la stabilité des constructions ou autres utilisations des sols.

2. Occupations et utilisation des sols admises sous condition

- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments,
- Les constructions provisoires et à caractère précaire pendant la période des travaux
- Les affouillements et exhaussements des sols, tels qu'ils sont définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur,
- La réalisation d'infrastructures routières à condition qu'elles justifient d'un traitement assurant leur parfaite intégration dans le site ou la mise en œuvre de mesures compensatoires nécessaires.
- les locaux techniques qui sont utiles ou nécessaires au fonctionnement et à la gestion de la ZAC,
- Les installations classées soumises ou non à autorisation ou déclaration à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent, dans le cadre de la réglementation en vigueur,
- Les aires de stockage des matières sont admises si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement de l'entreprise, l'aménagement des abords devront former écran visuel pour les espaces publics et tertiaires riverains.

ARTICLE AU2.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur le justifie. L'aménagement de l'aire de retournement devra être conçu de manière à consommer le moins de superficie de terrain.

Toutes les voies devront comporter un dispositif d'éclairage.

2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans gêner la circulation générale de la voie
- dégager la visibilité vers les voies.

Les accès directs de tout lot cessible sur les voies ouvertes à la circulation publique (figurées ou non aux documents graphiques) sont autorisés, sauf à partir de la Route Départementale 5 déviée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères, telles que ces exigences sont prescrites par l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU2.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

En complément des textes législatifs européens et nationaux précisant les règles d'assainissement et figurant aux différents Codes (Santé Publique, Urbanisme, etc.), le Règlement Général d'Assainissement (RGA) du Syndicat Intercommunal d'assainissement de Marne-la-Vallée (SIAM) s'impose à tout constructeur et tout usager.

Les branchements d'eaux usées et d'eaux pluviales s'effectueront conformément aux prescriptions indiquées dans ce document (RGA) opposable en la matière.

ARTICLE AU2.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU2.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- A partir de l'emprise foncière de la Route Départementale 231, les façades principales des constructions seront implantées avec un recul minimal de 10 mètres.
- En bordure des voies figurant au plan graphique autres que la Route Départementale 231, les constructions seront implantées à 6 mètres au minimum en retrait de d'alignement sur l'emprise foncière de la voie.
- Les marges de reculement ne pourront recevoir aucun édifice hormis les murets supportant le sigle et la raison sociale des sociétés. Elles pourront être utilisées pour les aires de stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs. Elles devront être paysagées.
- Le long de la route Départementale 231 la largeur de 10 mètres de recul des façades ne pourra recevoir d'aires de stationnement. Elle devra recevoir un paysagement dans la continuité du paysagement de la route départementale 231. Ces parkings pourront être implantés au-delà de ces 10 mètres paysagers.
- Seuls les postes publics de transformation et de coupure de détente gaz, ainsi que les postes du gardien, pourront être implantés à l'entrée du lot. Ils devront être traités en harmonie avec la clôture.

ARTICLE AU2.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.
- Sur chaque terrain, l'organisation des constructions devra permettre d'éviter les éventuelles nuisances induites par les locaux techniques.
- Par rapport aux limites séparatives, les constructions seront implantées en observant une marge de recul au moins égale à la demi-hauteur de la façade avec un minimum de 5 mètres.
- En cas de constructions issues d'une composition d'ensemble ou d'un lotissement, la marge imposée ci-dessus pourra être mesurée de façade à façade des futures constructions et non

par rapport aux limites séparatives internes à l'opération.

- Les bâtiments implantés de part et d'autre d'une limite séparative devront présenter une homogénéité de façade (matériaux et couleurs similaire).
- Les postes publics de transformation et de coupure de détente de gaz ne sont pas soumis aux règles du présent article.

ARTICLE AU2.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété se fera en mitoyenneté ou en retrait.

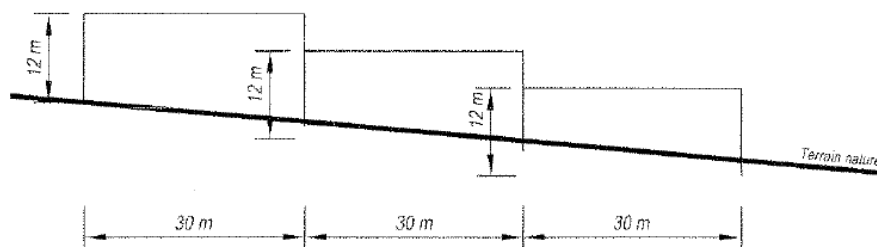
ARTICLE AU2.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol des constructions (C.E.S.) détermine la surface maximale occupée sur une parcelle par les constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU2.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- On entend par hauteur maximale des constructions la différence de niveau entre le point le plus haut de la construction et le niveau moyen du sol naturel pris à l'endroit de la construction.
 - Dans le cas de toiture à pente, le point le plus haut est le faîtage le plus élevé en dehors des cheminées et éléments décoratifs ou techniques de petite dimension.
 - Dans le cas de toiture-terrasse, le point le plus haut de la construction est l'acrotère la plus élevée.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.
- Dans le cas où le terrain présenterait une pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 30 mètres de longueur dans le sens de la pente, suivant le schéma ci-joint.



*Mode de calcul des hauteurs en cas de pente du terrain
(en annexe article 10)*

ARTICLE AU2.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ENVIRONNANT

L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur parfaite

intégration dans le paysage.

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.

Les bâtiments devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux, la coloration des bâtiments aura une valeur homogène par secteur géographique (le long de la RD 231, sur l'axe de la liaison douce le long de Route Départementale 5 déviée).

Les bâtiments annexes, transformateurs, poste de coupure, détendeur de gaz, chaufferie, etc. seront intégrés aux bâtiments.

A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise, toute publicité ou affichage sur le terrain, sur les clôtures, ou sur les bâtiments est interdit. Les supports d'enseignes et publicité devront respecter le règlement national de la publicité avant d'être intégrés au dossier de permis de construire.

L'aménagement des pieds de bâtiments devra tenir compte des aménagements existants ou futurs prévus par l'aménageur.

1. Toiture

- Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures-terrasses devront apparaître sur la demande de permis de construire et, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment.

2. Parements extérieurs

- Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur.

3. Clôtures

- Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles seront de nature différente selon la localisation et seront soit minérales (murs, grilles, etc..), soit végétales (haies) doublées ou non d'un grillage vertical à maille rectangulaire.

Les coffrets (poste de coupure EDF notamment) devront être soigneusement intégrés à la clôture ou à la construction

Le traitement de l'accès et la clôture de la façade principale du lot devra obligatoirement figurer au permis de construire.

4. Dispositions diverses

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ou nécessaires à la collecte des ordures ménagères et des déchets industriels banals seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public.

ARTICLE AU2.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ARES DE STATIONNEMENT

1. Principe

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Les acquéreurs devront prendre toutes les dispositions pour réserver sur leurs lots les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres, opérations de manutention et extensions éventuelles.
- Un nombre de places spécifiques correspondant à 5% des places requises sera affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite
- Les places spécifiques aménagées pour les personnes à mobilité réduite devront respecter la réglementation en cours concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.
- Les espaces non utilisés seront obligatoirement engazonnés.
- Les places de parking correspondant à des extensions de bâtiments envisagés devront être prévues selon les besoins et figurer sur la demande de permis de construire.

2. Nombre d'emplacements requis

Le nombre de places de stationnement correspondra aux dispositions minimales suivantes

- **Logements de fonction :**
 - Il est exigé :
 - 1 place de stationnement pour les studios.
 - 1,5 places de stationnement, dont au moins 1 couverte, pour les logements de 2 à 4 pièces.
 - 2 places de stationnement, dont au moins 1 couverte, pour les logements de plus de 4 pièces.
- **Logements de type résidence, foyer, hébergement ou résidence senior**
 - Il est exigé : 0,33 place de stationnement par chambre.
- **Bureaux ou assimilables**
 - Il est exigé : 2,5 places de stationnement par 100 m² de SHON.
- **Laboratoires ou assimilables**
 - Il est exigé : 2 places de stationnement par 100 m² de SHON.
- **Entrepôts**
 - Il est exigé
 - Entrepôts jusqu'à 5.000 m² de SHON : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de SHON.
 - Entrepôts au-delà de 5 000 m² de SHON : 0,5 place de stationnement par tranche de 100 m² de SHON.
- **Hôtels**
 - Il est exigé
 - 0,7 place de stationnement par chambre.
 - 1 place pour bus par tranche de 50 chambres.
- **Restaurants**
 - Il est exigé
 - Restaurants intégrés à l'hôtel : 5 places pour 100 m² de SHON pour les salles de restaurant.
 - Restaurants seuls : 15 places pour 100 m² de SHON pour des salles de restaurant.
- **Commerces et services**
 - Il est exigé : 3 places pour 100 m² de SHON de commerces.

Cette prescription ne prend pas en compte les besoins nécessaires aux véhicules utilitaires,

dont le stationnement devra cependant être prévu sur la surface des lots acquis.

Les acquéreurs auront la possibilité de ne réaliser que les parkings correspondant à leurs besoins réels, à la condition que les places complémentaires découlant de l'application de la norme ci-dessus soient indiquées dans le dossier de permis de construire et déduites des espaces libres et des plantations de l'article AU2.13.

3. Localisation

La localisation des places de stationnement devra respecter les règles suivantes :

- Véhicules utilitaires :

Les aires de stationnement ne pourront être implantées dans les marges de reculement situées en bordure des grands axes (RD 231 et RD 5 déviée).

- Véhicules du personnel et des visiteurs :

Les parcs de stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs pourront être implantés dans les marges de reculement paysagées imposées le long des voies hormis le long de la RD 231 dans la bande des 10 mètres (cf. article AU2.6).

4. Stationnement des vélos

Chaque emplacement vélo induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

- Pour les logements collectifs comportant au moins 2 logements : il sera aménagé des parcs de stationnement pour les vélos sur les espaces au sol et dans des locaux au minimum couverts, au mieux fermés, facilement accessibles (de préférence de plain-pied et proches des accès) sur la base du nombre d'emplacements suivants :
 - 1 emplacement par logement jusqu'au 2 pièces principales
 - 2 emplacements par logements à partir de 3 pièces principales.
- Pour les bâtiments à usage industriel et tertiaire, constituant principalement un lieu de travail : il sera aménagé des parcs de stationnement pour vélos avec un nombre d'emplacements correspondant à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
- Pour les bâtiments accueillant un service public : il sera aménagé des parcs de stationnement pour vélos avec un nombre d'emplacements correspondant à 15% de l'effectif total des agents et 15% des usagers du service public, accueillis simultanément dans le bâtiment.
- Pour les bâtiments constituant un ensemble commercial : il sera aménagé des parcs de stationnement pour vélos avec un nombre d'emplacements correspondant à 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

ARTICLE AU2.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATION

Tous les projets d'utilisation du sol doivent comporter un projet détaillé de traitement et d'aménagement des espaces non construits ayant notamment pour objet l'intégration des constructions, des installations et des aires de stationnement dans le site.

La localisation et la nature des plantations devront apparaître sur le plan de masse figurant au

permis de construire.

1. Les espaces libres

Les espaces verts à usage privatif (hors voirie, stationnement, aires de manœuvre et de livraison, etc..) devront couvrir une superficie minimale de 20 % de la superficie de chaque lot et devront être traités par des plantations et des pelouses. Ils devront constituer le prolongement naturel des espaces publics et devront être traités en jardin à raison d'un arbre haute tige pour 100 m², ou de 3 baliveaux branchus de 2.50m de hauteur minimum ou de 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum, les plantations pouvant être regroupées en bosquets.

2. Les aires de stationnement

Dans le cas de parkings au sol, ceux-ci devront être paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements et distants de 2 mètres minimum de toute limite séparative.

3. Les aires de stockage et de service

Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysagement extérieur.

4. Les parcelles spécifiques

Les études ont mis en valeur l'importance du traitement paysager des espaces publics et privés. Ainsi, les limites entre parcelles séparatives seront traitées de manière particulière avec des arbres de hautes tiges et/ou d'arbustes en particulier dans le sens Nord-Est/Sud-Ouest dans le sens perpendiculaire à la route départementale 231, en complément des aménagements spécifiques en bordure de la RD 231 et la RD 5 déviée.

Ils accompagnent les constructions d'un environnement paysager de qualité notamment en matière de haie bocagère et de clôture.

A cet effet, une bande paysagère de 12 mètres, dont 6 mètres en zone AU2, est définie au plan de zonage.

ARTICLE AU2.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La réceptivité globale en tant que surface de plancher hors œuvre nette globale des activités et des logements induits ne pourra dépasser 222.600 m² de SHON.

- Ce COS s'étend hors équipements publics,
- La surface de plancher développée hors œuvre nette relative aux équipements publics de superstructure n'est pas limitée.

CHAPITRE 8

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUX

La zone AUX est affectée à une urbanisation nouvelle prolongeant la zone artisanale existante (zone UX) de manière à favoriser le développement économique de la commune. Elle est destinée à accueillir, comme dans le parc d'activité des « Gassets », des installations ne nécessitant que des locaux susceptibles de s'inscrire harmonieusement dans l'ensemble des urbanisations qui formeront le futur village.

ARTICLE AUX.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les bâtiments d'exploitation agricoles, l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les installations classées de type « SEVESO »,
- les terrains aménagés de camping et de caravane, le stationnement à l'air libre de caravanes isolées,
- les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics ou la réalisation d'équipements,
- les dépôts et les entrepôts,
- l'accueil en plein air de véhicules usagés ou accidentés ou de tous objets endommagés ou inusités,
- les constructions d'habitation légères et de loisirs.

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations de chantiers nécessaires à la réalisation de la zone sont admises (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir (article L 430.2 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE AUX.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Protection contre les risques

Du fait de la composition de son sous-sol contenant à faible profondeur des couches d'argiles sensibles à l'humidité, la commune de Chanteloup en Brie a fait l'objet d'arrêtés interministériels n° 96.000.161 A du 17 juillet 1996 et n° 99.000.161 A du 14 avril 1999 portant constatation de catastrophe naturelle et déclarant la commune "sinistrée pour cause de sécheresse" (J.O. du 17 juillet 1996 et du 16 avril 1999). Par ailleurs, un arrêté préfectoral n° 078 du 11 juillet 2001 prescrit l'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels.

En attendant sa publication, toutes les précautions nécessaires devront être prises par les constructeurs pour assurer la stabilité des constructions ou autres utilisations des sols.

2. Occupations et utilisations des sols admises sous condition

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- les constructions à usage d'habitation, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments,
- les constructions provisoires et à caractère précaire pendant la période des travaux,
- les affouillements et exhaussements des sols, tels qu'ils sont définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur,
- les locaux techniques qui sont utiles ou nécessaires au fonctionnement et à la gestion de la zone,
- les installations classées, soumises ou non à autorisation ou déclaration, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent, dans le cadre de la réglementation en vigueur.
- les aires de stockage des matières sont admises si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement de l'entreprise l'aménagement des abords devront former écran visuel pour les espaces publics et tertiaires riverains.

ARTICLE AUX.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La conception générale de voirie devra éviter au maximum les voies routières en impasse. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur le justifie. L'aménagement de l'aire de retournement devra être conçu de manière à consommer le moins de superficie de terrain.

Toutes les voies devront comporter un dispositif d'éclairage public.

2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès directs de tout lot cessible sur les voies ouvertes à la circulation publique (figurées ou non aux documents graphiques) sont autorisés, sauf à partir de la Route Départementale 5 déviée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères, telles que ces exigences sont prescrites par l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUX.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux.

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement :

En complément des textes législatifs européens et nationaux précisant les règles d'assainissement et figurant aux différents Codes (Santé Publique, Urbanisme, etc.), le Règlement Général d'Assainissement (RGA) du Syndicat Intercommunal d'assainissement de Marne la Vallée (SIAM) s'impose à tout constructeur et tout usager.

Les branchements d'eaux usées et d'eaux pluviales s'effectueront conformément aux prescriptions indiquées dans ce document (RGA) opposable en la matière.

3. Autres réseaux :

- Electricité, téléphone, gaz, télédistribution, etc. :

Les branchements particuliers aux réseaux d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution seront obligatoirement souterrains, conformément aux dispositions techniques.

ARTICLE AUX.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUX.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- En bordure de la Route Départementale 5 déviée, les constructions seront implantées à 6 mètres au minimum en retrait de l'alignement marquant l'emprise foncière de la voie.
- En bordure des autres voies publiques et privées, figurées ou non aux documents graphiques, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE AUX.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être établies soit sur une ou deux limites séparatives de propriété, soit en retrait.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci sera au moins égal à la demi hauteur de la façade avec un minimum de 3,00 m.

Cette règle n'est pas applicable aux postes de transformation électrique et de détente de gaz et autres équipements collectifs de desserte réseaux.

ARTICLE AUX.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété se fera en mitoyenneté ou en retrait. Les constructions devront être le plus groupées possible sur le terrain. Cependant en cas de bâtiments d'une superficie supérieures à 400 m² au sol, le traitement

monobloc du bâtiment sera interdit afin d'éviter des volumes de constructions trop importants et hors d'échelle par rapport au village. Seront privilégiés des bâtiments séparés ou d'un seul tenant avec retrait et avancée des façades.

ARTICLE AUX.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

ARTICLE AUX.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est la différence de niveau entre le point le plus haut de la construction et le niveau moyen du sol naturel pris à l'endroit de la construction.

- La hauteur maximale des constructions sera de :
 - 12 m dans le cas de toitures à 1 ou plusieurs versants,
 - 10 m dans le cas de toitures plates ou en terrasses.
- Le nombre de niveaux habitables ne dépassera pas R+2+comble
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE AUX.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ENVIRONNANT

L'aspect extérieur des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain et naturel.

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.

Les bâtiments devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux ; la coloration des bâtiments aura une valeur homogène par secteur géographique.

Les bâtiments annexes, transformateurs, poste de coupure, détendeur de gaz, chaufferie, etc. seront intégrés aux bâtiments.

A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise, toute publicité ou affichage sur le terrain, sur les clôtures ou sur les bâtiments est interdite.

Les constructions doivent être parfaitement adaptées à la topographie du sol.

1. Toitures

- Pour les activités, les toitures en pente ne pourront être visibles de l'extérieur et seront dissimulées par un acrotère horizontal, sauf si ces toitures jouent un rôle architectural.

Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures-terrasses devront apparaître sur la demande de permis de construire et, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment.

2. Parements extérieurs

- Les façades seront traitées en utilisant un nombre limité de matériaux et tiendront compte des

façades des bâtiments existants voisins.

Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public, seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton brut, etc.) est interdit.

3. Clôtures

- Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles seront de nature différente selon la localisation et seront soit minérales (murs, grilles, etc.), soit végétales (haies), doublées ou non d'un grillage vertical à maille rectangulaire.

Les coffrets (poste de coupure EDF notamment) devront être soigneusement intégrés à la clôture ou à la construction.

Le traitement de l'accès et la clôture de la façade principale du lot devra obligatoirement figurer au permis de construire.

4. Dispositions diverses

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout seront enterrées. Si cela se révèle impossible, elles devront, ainsi que les installations similaires ou nécessaires à la collecte des ordures ménagères et des déchets industriels banals, être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public.

5. Enseignes

- Les supports d'enseignes et publicité feront l'objet d'un descriptif et d'un plan qui seront intégrés au dossier de demande de Permis de Construire.

ARTICLE AUX.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Principe

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les acquéreurs devront prendre toutes les dispositions pour réserver sur leurs lots les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres, opérations de manutention et extensions éventuelles.
- Un nombre de places spécifiques correspondant à 5% des places requises sera affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite les places spécifiques aménagées pour les personnes à mobilité réduite devront respecter la réglementation en cours concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.
- Les espaces non utilisés seront obligatoirement engazonnés.
- Les places de parking correspondant à des extensions de bâtiments envisagés devront être prévues selon les besoins et figurer sur la demande de permis de construire.

2. Nombre d'emplacements requis

Le nombre de places de stationnement correspondra aux dispositions minimales suivantes :

- **Logements de fonction :**

- Il est exigé :
 - 1 place de stationnement pour les studios.
 - 1,5 places de stationnement, dont au moins 1 couverte, pour les logements de 2 à 4 pièces.
 - 2 places de stationnement, dont au moins 1 couverte, pour les logements de plus de 4 pièces.

- **Logements de type résidence, foyer, hébergement ou résidence senior**

- Il est exigé : 0,33 place de stationnement par chambre.

- **Bureaux ou assimilables**

- Il est exigé : 2,5 places de stationnement par 100 m² de SHON.

- **Laboratoires ou assimilables**

- Il est exigé : 2 places de stationnement par 100 m² de SHON.

- **Entrepôts**

- Il est exigé :
 - Entrepôts jusqu'à 5.000 m² de SHON : 1 place de stationnement par 1 00 m² de SHON.
 - Entrepôts au-delà de 5.000 m² de SHON : 0.5 place de stationnement par 100 m² de SHON.

- **Hôtels**

- Il est exigé :
 - 0.7 place de stationnement par chambre.
 - 1 place pour bus par tranche de 50 chambres.

- **Restaurants**

- Il est exigé :
 - Restaurants intégrés à l'hôtel : 5 places pour 100 m² de SHON pour les salles de restaurant.
 - Restaurants seuls : 15 places pour 100 m² de SHON pour les salles de restaurant.

- **Commerces et services**

- Il est exigé : 3 places pour 100 m² de SHON de commerces.

Cette prescription ne prend pas en compte les besoins nécessaires aux véhicules utilitaires, dont le stationnement devra cependant être prévu sur la surface des lots acquis.

Les acquéreurs auront la possibilité de ne réaliser que les parkings correspondant à leurs besoins réels, à la condition que les places complémentaires découlant de l'application de la norme ci-dessus soient indiquées dans le dossier de permis de construire et déduites des espaces libres et des plantations prévues à l'article AUX.13 ci-dessous.

3. Stationnement des vélos

Chaque emplacement vélo induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

- Pour les logements collectifs comportant au moins 2 logements : il sera aménagé des parcs de stationnement pour les vélos sur les espaces au sol et dans des locaux au minimum couverts, au mieux fermés, facilement accessibles (de préférence de plain-pied et proches des accès) sur la base du nombre d'emplacements suivants :
 - 1 emplacement par logement jusqu'au 2 pièces principales
 - 2 emplacements par logements à partir de 3 pièces principales.

- Pour les bâtiments à usage industriel et tertiaire, constituant principalement un lieu de travail : il sera aménagé des parcs de stationnement pour vélos avec un nombre d'emplacements correspondant à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
- Pour les bâtiments accueillant un service public : il sera aménagé des parcs de stationnement pour vélos avec un nombre d'emplacements correspondant à 15% de l'effectif total des agents et 15% des usagers du service public, accueillis simultanément dans le bâtiment.
- Pour les bâtiments constituant un ensemble commercial : il sera aménagé des parcs de stationnement pour vélos avec un nombre d'emplacements correspondant à 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

ARTICLE AUX.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATION

Tous les projets d'utilisation du sol doivent comporter un projet détaillé de traitement et d'aménagement des espaces non construits ayant notamment pour objet l'intégration des constructions et des aires de stationnement dans le site.

La localisation et la nature des plantations devront apparaître sur le plan de masse figurant au permis de construire.

1. Les espaces libres

Tous les espaces non construits autres que ceux affectés aux voies et parkings seront traités en jardins plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts ou de 3 baliveaux branchus de 2,50 mètres de hauteur minimum, ou de 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum, les plantations pouvant être regroupées en bosquets.

Les plants des arbres à haute tige devront avoir au moins 16-18 cm de circonférence. Ces espaces libres seront conçus de telle sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des espaces publics paysagés.

2. Les aires de stationnement

Les aires de stationnement banalisées seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements et distants de 2 mètres minimum de toute limite séparative.

3. Les aires de stockage et de service

Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysagement extérieur.

Ils accompagnent les constructions d'un environnement paysager de qualité, notamment en matière de haie bocagère et de clôture.

ARTICLE AUX.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La réceptivité globale en tant que surface de plancher hors œuvre nette globale des activités et des logements ne pourra dépasser 38.000 m' de SHON.

- Ce COS s'entend hors équipements publics.
- La surface de plancher développée hors œuvre nette relative aux équipements publics de superstructure n'est pas limitée.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Les zones agricoles sont dites "zones A".

Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

(Code de l'Urbanisme, article R 123.7)

CHAPITRE 9.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

La zone A correspond à des terrains non équipés situés au Sud de la commune sur les versants donnant sur le ru de la Gondoire et sur le parc du château de Fontenelle. Elle s'étend au Nord jusqu'au village et aux urbanisations futures prévues dans la ZAC du Chêne Saint-Fiacre.

Elle permet d'accueillir des activités agricoles, qu'elles soient de type classique ou de type agro-commercial sous forme de vergers, potagers, jardin floral, etc. permettant une cueillette directe.

Elle est divisée en deux secteurs '

Un secteur Aa qui doit permettre le développement des activités agricoles proprement dites.

Seuls y seront autorisés les aménagements paysagers, les cheminements et plantations permettant de canaliser et de conduire le public, les serres et dispositifs pare grêle à condition d'être intégrés à un plan de paysagement d'ensemble agréé par la commune.

Un secteur Ab destiné à recevoir les constructions et installations utiles à l'exploitation de la zone ainsi que les aires de stationnement correspondantes.

Néanmoins, aucune construction n'y sera autorisée si elle n'a pas un lien fonctionnel ou économique avec l'exploitation du secteur Aa.

La surface hors œuvre nette des constructions ne pourra y excéder 1.000 m', logements de fonction inclus.

Il ne sera admis que deux logements pour l'ensemble de la zone.

Dans l'ensemble de la zone A, et spécialement dans le secteur Aa, les clôtures nécessaires feront l'objet d'un traitement particulier en haies taillées ou bocagères et seront intégrées dans le projet de paysagement d'ensemble agréé par la commune, de manière à masquer entièrement les éléments de fermeture, qu'ils soient minéraux, en ferronnerie ou grillagés. Seuls les éléments en bois pourront rester apparents.

ARTICLE A.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdites :

Toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles définies à l'article U1.2 ci-dessous et notamment :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les installations classées de type « SEVESO »,
- les terrains aménagés de camping et de caravane, le stationnement à l'air libre de caravanes isolées,
- les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec les aménagements autorisés sous conditions particulières,
- les dépôts et les entrepôts,
- l'accueil en plein air de véhicules usagés ou accidentés ou de tous objets endommagés ou inusités
- les décharges de toute nature.

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme),
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir (article L 430.2 du Code de l'Urbanisme).

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

1. Protection contre les risques

Du fait de la composition de son sous-sol contenant à faible profondeur des couches d'argiles sensibles à l'humidité, la commune de Chanteloup en Brie a fait l'objet d'un arrêté préfectoral n° 078 du 11 juillet 2001 prescrit l'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels.

En attendant sa publication, toutes les précautions nécessaires devront être prises par des constructeurs pour assurer la stabilité des constructions ou autres utilisations des sols.

2. Occupations et utilisations des sols admises sous condition

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous les conditions énoncées ci-après :

Dans le secteur A.a

- L'exploitation agricole des sols
 - o à condition qu'elle ne nécessite ni construction nouvelle ni publicité et qu'elle fasse l'objet d'un projet de paysagement global prenant en compte la présence du château et du parc de Fontenelle. Ce projet sera soumis à l'agrément de la commune avant tout dépôt de permis de construire.
- Les installations classées soumises ou non à autorisation ou à déclaration au titre de la loi 76 663 du 19 juillet 1976
 - o à condition qu'elles soient strictement indispensables à l'exploitation agricole et commerciale de la zone
- Les équipements techniques d'infrastructure et de superstructure nécessaires à l'exploitation des réseaux existants
 - o à condition qu'ils ne requièrent aucune construction apparente nouvelle de plus de 25 m2 de surface hors œuvre brute et qu'ils justifient de leur intégration dans le site
- La réalisation d'infrastructures routières ou de cheminements
 - o à condition qu'ils justifient d'un traitement paysager assurant leur parfaite intégration dans le site ou que soient mises en place les mesures compensatoires nécessaires
- L'édification de clôtures
 - o à condition qu'elles soient intégrées dans des haies taillées ou bocagères masquant entièrement les éléments de fermeture, qu'ils soient maçonnés, en ferronnerie ou grillagés. Seuls les éléments de fermeture en bois pourront rester apparents.
- L'édification d'ouvrage de petite dimension, de petites serres ou de dispositifs pare grêle
 - o à condition qu'ils soient intégrés dans un plan de paysagement soumis à l'approbation et agréé par la commune.

Dans le secteur A.b

- La construction de bâtiments ou d'installations techniques destinés à l'exploitation agricole et au commerce
 - o à condition d'être directement liée à l'exploitation de la zone et d'avoir avec elle un lien fonctionnel et économique
- L'aménagement des aires de stationnement
 - o à condition d'être intégrées dans le projet paysagé d'ensemble
- Les logements de fonction
 - o à condition qu'ils soient associés à l'exploitation agricole et dans la limite de deux logements maximum.

ARTICLE A.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être exploitables ou constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à leur importance et à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité des accès, la sécurité de la circulation ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux ouvrages qu'elles desservent.

Leur création peut être soumise par l'autorité administrative compétente à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation ou de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation doivent présenter les caractéristiques minimums suivantes :
 - o avoir une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres,
 - o avoir une largeur de chaussée au moins égale à 5 mètres,
 - o présenter des bas-côtés aménagés d'une largeur cumulée au moins égale à 3 mètres permettant la création de plantations et le passage protégé des piétons.

Des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie rétrécie n'excède pas 30 mètres et qu'une bonne visibilité soit assurée de chaque côté.

- Les cheminements piétons et pistes cyclables ne sont pas soumis à ces dispositions.
- Les voies privées seront aménagées de manière à s'intégrer au plan paysager d'ensemble visé à l'article A.2 faisant figurer des plantations, des fossés, le traitement des clôtures, etc.
- Les voies privées en impasse seront aménagées de manière à ce que les véhicules privés et ceux du service public puissent faire aisément demi-tour.
- L'aménagement de l'aire de retournement sera paysagé et planté d'au moins un arbre de haute tige à fort développement.
- Des dispositifs particuliers permettront d'interdire la circulation et le stationnement des voitures des visiteurs et clients dans le secteur A.a.

2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Les accès aux voies ouvertes au public (figurées ou non aux documents graphiques) sont autorisés sur l'ensemble des voies, à l'exception de la Route Départementale n° 5 déviée.
- Tout accès direct à la Route Départementale n° 5 déviée est interdit.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, à la défense contre d'incendie, à la protection civile telles que ces exigences sont mentionnées à l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE A.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Pour être exploitable ou constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux.

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable.

2. Assainissement

- En complément des textes législatifs européens et nationaux précisant les règles d'assainissement et figurant aux différents Codes (Santé Publique, Urbanisme, etc.), le Règlement Général d'Assainissement (RGA) du Syndicat Intercommunal d'assainissement de Marne-le-Vallée (SIAM) s'impose à tout constructeur et tout usager.
- Les branchements d'eaux usées et d'eaux pluviales s'effectueront conformément aux prescriptions indiquées dans ce document (RGA) opposables en la matière.

3. Autres réseaux

- Electricité, téléphone, télédistribution :

Pour toute construction nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution devront être enterrés.

ARTICLE A.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- **Dans le secteur A.a**

Le secteur est inconstructible.

- **Dans le secteur A.b**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Dans le secteur A.a**

Sans objet.

- **Dans le secteur A.b**

- Les constructions autorisées seront implantées en retrait des limites séparatives de propriété.
- La marge de reculement sera au moins égale à la hauteur de la façade, avec un minimum de 8 mètres dans tous les cas de figure.

ARTICLE A.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- **Dans le secteur A.a**

Sans objet.

- **Dans le secteur A.b**

- La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale '
 - A la hauteur de la façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres si la façade la plus basse comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail.
Pour les constructions sur patio ne comportant qu'un seul niveau, cette dimension peut être ramenée à 5 mètres.
 - A la hauteur de façade de la construction la plus basse avec un minimum de 4 mètres si cette dernière est aveugle ou ne comporte que des baies secondaires.
- La hauteur de la façade mesure la dimension verticale de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'au niveau le plus élevé de la façade (égout du toit pour les toitures à pente, acrotère pour les toits terrasses), prolongée, le cas échéant, jusqu'au niveau de la partie supérieure des baies formant saillie sur la toiture.

ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- On entend par hauteur maximale des constructions la différence de niveau mesurée entre le point le plus haut de la construction et le niveau moyen du sol naturel pris à l'endroit de la construction.
Dans le cas de toiture à pente, le point le plus haut est le faîtage le plus élevé en dehors des cheminées et éléments décoratifs ou techniques de petite dimension.
Dans le cas de toiture-terrasse, le point le plus haut de la construction est l'acrotère la plus élevée.

- La hauteur maximale des constructions sera de :
 - 13 mètres dans le cas de toiture à pente,
 - 8 mètres dans le cas de toit terrasse.

ARTICLE A.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ENVIRONNANT

L'aspect extérieur des constructions et des annexes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le site et le paysage.

Le plus grand soin sera apporté au traitement des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.

L'étude architecturale des constructions fera l'objet d'un soin particulier portant sur l'organisation des volumes, le choix des matériaux, la coloration de façades, la proportion des percements, etc.

Les bâtiments annexes, remises, hangars, transformateurs, chaufferie, postes de détente, etc. seront traités à l'identique des bâtiments principaux et intégrés à la composition d'ensemble.

1. Toitures

- Les toitures devront présenter une grande unité de conception et simplicité de volume.
- Elles seront de préférence traitées en toit à deux versants dont les pentes seront comprises entre 35° et 45° et qui ne présenteront aucun débord en pignon.
- Les toitures à pente seront recouvertes
 - soit d'ardoise naturelle
 - soit de tuiles de pays (74 unités au m²),
 - soit d'éléments en terre cuite du commerce de teinte "flammé rustique" (au minimum 10 à 13 unités au m²),
 - soit de matériaux plus contemporains tels que le cuivre ou le zinc dont l'emploi sera justifié par une recherche architecturale visant une bonne intégration dans le site.
- En cas de toiture-terrasse, le niveau extérieur visible de la terrasse sera masqué aux vues voisines.
Au cas où cela serait impossible, la terrasse sera traitée de manière à masquer l'étanchéité.
- Les édicules, appendices et locaux techniques seront intégrés dans le jeu des volumes et façades de la construction.
Ils devront figurer sur les plans composant le dossier de demande de permis de construire.
Aucun d'eux ne pourra apparaître ultérieurement.

2. Parements extérieurs

- Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public, seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur.
- Tout pastiche d'architecture archaïque, faussement contemporaine ou étrangère à la région est interdit.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.
- Les imitations ou incrustations de matériaux telles que faux bois, fausses pierres, fausses briques, etc. sont interdites.

3. Clôtures

- Tant en bordure de voies qu'à l'intérieur des propriétés, les clôtures seront conçues comme un élément important du paysage.
- Elles feront l'objet d'un traitement particulier en haies taillées ou bocagères intégrées dans un projet global de paysagement figurant au volet paysager du dossier de demande de permis de construire.
- Les éléments de fermeture, qu'ils soient maçonnés, en ferronnerie ou grillagés, seront masqués par de la végétation. Seuls les éléments en bois pourront rester apparents.

4. Enseignes et publicité

- Tout affichage sauvage sur le terrain, des bâtiments, les clôtures est interdit.
- La signalétique et la publicité se conformeront aux dispositions du règlement national sur la publicité et feront l'objet d'un projet détaillé figurant au dossier de demande de permis de construire.
- Aucune implantation autre que celles figurant dans ce dossier ne sera admise.

5. Dispositions diverses

- Les citernes apparentes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires sont interdites.
- Les locaux de collecte des ordures ménagères ou de déchets agricoles seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas gênants depuis l'espace public.

ARTICLE A.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Principe

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques.
- Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction, aménagement ou installation et sur le terrain propre à l'opération, des aires de stationnement dont des caractéristiques minimum sont définies ci-après.
- Un nombre de places spécifiques correspondant à 5% des places requises sera affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite

2. Dimensionnement et dispositions techniques

- Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5,00 m
 - largeur :
 - 2,30 m pour les places situées à l'extérieur des constructions
 - 2,50 m pour les places situées à l'intérieur des constructions
 - dégagements : 6,00 m
- Les places spécifiques aménagées pour les personnes à mobilité réduite devront respecter la réglementation en cours concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.
- Les places de stationnement exigées seront organisées en un parking paysager planté suivant les dispositions de l'article A.13 du présent règlement.
- Ces aménagements figureront dans le projet de paysagement global visé à l'article A.2 du

présent règlement pour être joint au dossier de demande de permis de construire.

3. Nombre d'emplacements requis

- **Locaux à usage d'habitation**
 - Il est exigé : 2 places de stationnement par logement de fonction.
- **Locaux à usage d'exploitation agricole :**
 - Il est exigé : 1 place de stationnement par 250 m* de SHON.
 - En outre, il devra être aménagé dans la zone constructible une surface couverte suffisante pour le stationnement et l'entretien des engins d'exploitation et véhicules utilitaires divers.
 - Sa surface minimale sera de 100 m².
- **Locaux à usage de commerces liés à l'exploitation agricole :**
 - Dans le cas d'activités agro commerciales ouvertes au public il est exigé des aires de stationnement affectés aux visiteurs permettant d'accueillir un minimum de 30 véhicules.
 - Ces aires de stationnement seront paysagées et intégrées dans le projet de paysagement global visé à l'article A2 ci-dessus.

4. Stationnement des vélos

Chaque emplacement vélo induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

- Pour les logements collectifs comportant au moins 2 logements : il sera aménagé des parcs de stationnement pour les vélos sur les espaces au sol et dans des locaux au minimum couverts, au mieux fermés, facilement accessibles (de préférence de plain-pied et proches des accès) sur la base du nombre d'emplacements suivants :
 - 1 emplacement par logement jusqu'au 2 pièces principales
 - 2 emplacements par logements à partir de 3 pièces principales.
- Pour les bâtiments à usage industriel et tertiaire, constituant principalement un lieu de travail : il sera aménagé des parcs de stationnement pour vélos avec un nombre d'emplacements correspondant à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
- Pour les bâtiments accueillant un service public : il sera aménagé des parcs de stationnement pour vélos avec un nombre d'emplacements correspondant à 15% de l'effectif total des agents et 15% des usagers du service public, accueillis simultanément dans le bâtiment.
- Pour les bâtiments constituant un ensemble commercial : il sera aménagé des parcs de stationnement pour vélos avec un nombre d'emplacements correspondant à 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

ARTICLE A.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATION

Tous les projets d'utilisation du sol doivent comporter un projet détaillé de traitement et d'aménagement des espaces non construits ayant notamment pour objet l'intégration des

constructions et des aires de stationnement dans le site.

La localisation et la nature des plantations devront figurer sur le plan de masse figurant au permis de construire qui devra faire apparaître l'impact des installations sur le paysage et notamment sur le front végétal constitué par le Parc de Fontenelle et l'allée de marronniers qui y conduit.

1. Les espaces verts

Tous les espaces non construits, autres que ceux affectés aux voies, aux parkings et à l'exploitation proprement dite, seront traités en jardins plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts (ou de 3 baliveaux branchus de 2,50 mètres de hauteur minimum, ou 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum).

Les plants des arbres à haute tige devront avoir au moins 16-18 cm de circonférence.

Ces espaces libres seront conçus de telle sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des espaces publics paysagés :

- les éléments de mobilier urbain, notamment bancs, signalisation, éclairage public, seront traités dans le même esprit que ceux des espaces publics ;
- les aires de jeux seront localisées de préférence dans les espaces extérieurs et comporteront, si nécessaire, des installations pour les petits enfants.

2. Les aires de stationnement

- Les aires de stationnement devront être paysagées et plantées à raison de 1 arbre de haute tige à fort développement pour 4 emplacements de stationnement.
- Les véhicules seront regroupés par ensemble d'une dizaine d'emplacements généreusement plantés et séparés les uns des autres par des masses bocagères importantes.

3. Les aires de stockage et de service

- Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture des bâtiments et avec le paysagement extérieur.

4. Les haies végétales

- Elles composeront la structure du paysage, liant entre eux des différents éléments fonctionnels de l'exploitation.
- Elles pourront être taillées, pour des raisons de surveillance et de visibilité ou garder un port bocager pour structurer l'espace.
- Elles seront composées de végétaux variés, de préférence d'essence indigène, et agrémentées de massifs floraux.

5. Distance minimale de plantation des arbres

La plantation des arbres, quelles que soient leurs essences, ne pourra se faire à moins de 4m de toute limite séparative.

ARTICLE A.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La réceptivité globale de la zone correspondant aux bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et commerciale sera de :

- secteur A.a : 0
- secteur A.b : 1.000 m² de SHON

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles ou forestières sont dites "zones N".

Peuvent être classés en zone naturelle ou forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sols, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

(Code de l'Urbanisme, article R 123.8)

CHAPITRE 10

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N1

La zone N1 couvre un ensemble d'espaces naturels constitués autour d'un élément de site remarquable : le Bois de Chigny.

Il s'agit d'une zone partiellement équipée, notamment le long et aux abords de l'avenue du Bois de Chigny.

Ce vaste espace boisé, même s'il comporte quelques constructions établies dans des clairières, a gardé son caractère forestier et constitue une masse verte importante s'étendant sur plus de 100 ha au Nord-Ouest du village sur les communes de Chanteloup-en-Brie, Lagny sur Marne et Montévrain.

Il est à ce titre concerné par la protection des lisières des massifs forestiers de plus de 100 hectares interdisant toute construction dans une bande de protection de 50 mètres, en dehors des sites urbains constitués.

Cet espace a vocation à conserver ce caractère naturel en bénéficiant d'une réglementation rigoureuse interdisant toute construction nouvelle.

Les boisements existants seront préservés par leur maintien en espace boisé classé au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions existantes ne seront autorisées à se maintenir en l'état qu'à condition d'être situées hors de l'espace boisé classé.

Les activités actuellement installées dans le Bois de Chigny ont vocation à être transférées, à terme, vers de nouveaux secteurs mieux adaptés de la commune où seront créées de vastes zones d'activités bien équipées (zones UA2, UX ...).

La zone pourra accueillir des espaces de détente et de loisirs (promenades, parcours éducatifs ou de santé, etc.) et des équipements publics ou privés liés à l'aménagement du Bois de Chigny par la collectivité publique.

ARTICLE N1.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

Toute occupation ou utilisation du sol autre que celles définies à l'article N1.2 ci-dessous et notamment :

- les bâtiments d'exploitation agricoles, l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976 et a fortiori les installations de type « SEVESO »
- les terrains aménagés de camping et de caravane, le stationnement à l'air libre de caravanes isolées,
- les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics ou la réalisation d'équipements,
- les dépôts et les entrepôts,
- l'accueil en plein air de véhicules usagés ou accidentés ou de tous objets endommagés ou inusités,
- les constructions précaires telles que tentes, chapiteaux, structures textiles gonflables, etc., abritant à demeure du stockage ou des activités à caractère commercial ou privé.
- les activités économiques, industrielles, artisanales ou commerciales nouvelles.

Rappels :

Sont soumis à procédure d'autorisation ou de déclaration :

- l'édification des clôtures, article L.441.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière,
- les installations et travaux divers, article R.442.2 du Code de l'Urbanisme,
- les démolitions (font l'objet d'un permis de démolir), article L.430.2 du Code de l'Urbanisme.

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Une bande de protection « non aedificandi » de 50 mètres, destinée à protéger les lisières des massifs forestiers de plus de 100 hectares, est instituée en limite du Bois de Chigny.

ARTICLE N1.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous les conditions énoncées ci-après :

- L'exploitation agricole et forestière des sols,
 - o à condition qu'elle ne nécessite aucune construction nouvelle et qu'elle ne se signale à l'intérieur de la zone par aucune publicité.
- Les équipements techniques d'infrastructure et de superstructure nécessaires à l'exploitation des réseaux existants,
 - o à condition qu'ils ne nécessitent à l'intérieur de la zone aucune construction apparente nouvelle.
- L'implantation temporaire de tentes, chapiteaux, structures textiles gonflables, etc.,
 - o à condition qu'elle soit liée à l'organisation de manifestations ou d'activités ayant un caractère public et clairement délimitée dans le temps.
- La réalisation d'infrastructures routières,
 - o à condition qu'elles justifient d'un traitement paysager assurant leur parfaite intégration dans le site ou la mise en œuvre des mesures compensatoires nécessaires.
- L'entretien, la maintenance et la reconstruction après sinistre des bâtiments,
 - o à condition que soit maintenu leur caractère exclusif d'habitat individuel et que cela ne donne pas lieu à une augmentation de surface
- L'extension exceptionnelle des bâtiments existants à usage exclusif d'habitat individuel,
 - o à condition qu'elle n'excède pas 30 m² de SHON et qu'elle soit obtenue une fois pour toutes.
Ces extensions devront obligatoirement faire l'objet d'une demande d'autorisation de travaux ou d'un permis de construire enregistrant la date de leur exécution.
Elles pourront se concevoir dans le volume de la construction ou hors de ce volume, mais devront lui être lié et respecter l'ensemble des articles 1 à 14 du présent règlement.
- La réalisation d'équipements publics de superstructure,
 - o à condition qu'ils soient liés au fonctionnement, à l'utilisation de la zone ou aux besoins de la commune ou de la communauté de communes.
- La réhabilitation en équipements publics ou privés de locaux existants,
 - o à condition de s'inscrire dans le projet d'ensemble mené par les collectivités publiques.

- L'aménagement paysager de zones de détente et de loisirs ou d'équipements de sport et de plein air,
 - o à condition qu'ils fassent l'objet d'un projet d'ensemble s'intégrant dans l'environnement boisé.

ARTICLE N1.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

ARTICLE N1.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Toute construction existante doit être desservie par les réseaux.

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable.

2. Assainissement

- En complément des textes législatifs européens et nationaux précisant les règles d'assainissement et figurant aux différents Codes (Santé Publique, Urbanisme, etc.), le **Règlement Général d'Assainissement (RGA)** du Syndicat Intercommunal d'assainissement de Marne la Vallée (SIAM) s'impose à tout constructeur et tout usager.
- Les branchements d'eaux usées et d'eaux pluviales s'effectueront conformément aux prescriptions indiquées dans ce document (RGA) Opposable en la matière.

3. Autres réseaux

- **Electricité, téléphone, télédistribution :**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution devront être enterrés.

ARTICLE N1.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE N1.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Constructions individuelles**

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les constructions existantes qui pourront être réhabilitées, réaménagées ou rénovées à l'emplacement qu'elles occupent.

Les extensions seront implantées en observant une marge de reculement d'au moins 6 m par

rapport à l'emprise publique.

- **Equipements publics**

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N1.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Constructions individuelles**

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les constructions existantes qui pourront être réhabilitées, réaménagées ou rénovées à l'emplacement qu'elles occupent.

Les extensions seront implantées en retrait des limites séparatives de propriété.

La marge de retrait sera au moins égale :

- à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 8 mètres si cette façade comporte des baies principales assurant d'éclairément des pièces d'habitation ou de travail,
- à la moitié de cette hauteur, avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire

- **Equipements publics**

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N1.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- **Constructions individuelles**

Il n'est pas fixé de règles.

- **Equipements publics**

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N1.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- **Constructions individuelles**

Il n'est pas fixé de règles.

- **Equipements publics**

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N1.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- On entend par hauteur maximale des constructions la différence de niveau mesurée entre le point le plus haut de la construction et le niveau moyen du sol naturel pris à l'endroit de la construction.

Dans le cas de toiture à pente, le point le plus haut est le faîtage le plus élevé en dehors des cheminées et éléments décoratifs ou techniques de petite dimension.

Dans le cas de toiture-terrasse, le point le plus haut de la construction est l'acrotère la plus élevée.

Pour les constructions individuelles,

la hauteur maximale des constructions sera de :

- 10 m dans le cas de toitures à pente
- 7 m dans le cas de toitures plates ou terrasses

Pour les équipements publics ou privés,

la hauteur maximale des constructions sera de :

- 13 mètres dans le cas de toiture à pente,
- 8 mètres dans le cas de toit terrasse.

ARTICLE N1.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ENVIRONNANT

En cas de reconstruction à l'identique après sinistre ou de réhabilitation, réaménagement, rénovation ou pour toutes questions d'entretien, l'aspect extérieur des constructions et des annexes devra concourir à assurer leur parfaite intégration dans le site et le paysage.

Le plus grand soin sera apporté au traitement des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.

1. Toitures

- Les toitures doivent présenter une grande unité de conception et simplicité de volume.
- Elles doivent de préférence être traitées en toit à deux ou plusieurs versants dont les pentes seront comprises entre 35° et 45° et qui ne présenteront aucun débord en pignon.
- Les toitures à pente seront recouvertes
 - soit d'ardoise naturelle
 - soit de tuiles de pays (74 unités au m²),
 - soit d'éléments en terre cuite du commerce de teinte "flammé rustique" (au minimum 10 à 13 unités au m²).
- En cas de toiture-terrasse, le niveau extérieur visible de la terrasse doit être masqué aux vues voisines.

Au cas où cela serait impossible, la terrasse doit être traitée de manière à masquer l'étanchéité.

- Les édicules, appendices et locaux techniques doivent être intégrés dans le jeu des volumes et façades de la construction.

Ils devront figurer sur les plans composant le dossier de demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux.

Aucun d'eux ne pourra apparaître ultérieurement.

2. Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public, doivent être traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur.

3. Clôtures

- Clôtures sur l'espace public :

Elles seront composées :

- soit d'un mur en maçonnerie traité dans les matériaux de la façade et d'une hauteur

comprise entre 1,80 et 2 mètres.

Il sera couronné d'un chapiteau ou d'une jardinière s'intégrant à la construction.

- soit d'une grille en ferronnerie installée sur un soubassement maçonné.
Dans ce cas, la grille sera composée d'éléments purement verticaux. Le mur de soubassement sera traité dans les mêmes matériaux que la façade.
Leurs hauteurs respectives seront :
 - muret de soubassement : entre 0,60 et 0,80 m
 - élément de ferronnerie : entre 1,20 et 1,40 m
 pour une hauteur totale comprise entre 1,80 et 2 mètres.
- soit de haies adossées ou non à un grillage.
Dans ce cas, le grillage sera édifié en retrait de l'alignement de 0,60 m de façon à ce que la haie soit directement en contact avec l'espace public.
Le grillage pourra être doublé d'une deuxième haie à l'intérieur de la propriété.
La hauteur d'ensemble sera comprise entre 1,80 et 2 mètres.

- Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures entre propriétés édifiées en limites séparatives devront présenter un aspect soigné et seront régulièrement entretenues.

Lorsqu'elles seront doublées de haies végétales, ces haies n'excéderont pas 1,80 m et seront régulièrement taillées pour être maintenues à cette dimension.

4. Dispositions diverses

- L'aménagement de bâtiments existants pourra être subordonné à des conditions particulières tendant à améliorer l'aspect extérieur.
- Dans les cas exceptionnels où il est impossible de se raccorder sur le réseau de gaz de la ville, les citernes de gaz liquéfié, ainsi que les installations similaires, seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.
- Les antennes et paraboles seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

ARTICLE N1.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Principe

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions existantes et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les caractéristiques minimums sont définies ci-après.
- Cette obligation s'impose chaque fois qu'il y a changement de destination.
- Un nombre de places spécifiques correspondant à 5% des places requises sera affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite

2. Dimensionnement et dispositions techniques

- Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5,00 m

- largeur :
 - 2,30 m pour les places situées à l'extérieur des constructions
 - 2,50 m pour les places situées à l'intérieur des constructions
- dégagements : 6,00 m
- Les places spécifiques aménagées pour les personnes à mobilité réduite devront respecter la réglementation en cours concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.
- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol doivent être situées derrière des portes pleines traitées dans des matériaux s'accordant avec ceux de la façade, et cela de manière à ce que les rampes restent invisibles depuis l'espace public.
- La création de rampes ne devra pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres comptés sur le terrain à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.

3. Nombre d'emplacements requis

- Constructions existantes :
Il est exigé trois places de stationnement à l'intérieur de chaque propriété.
- Equipements publics ou privés :
Les équipements publics ou privés de superstructure devront assurer sur leur parcelle d'emprise le stationnement des employés et des visiteurs.

Nombre de places : le nombre de places pour les employés et les visiteurs sera déterminé suivant la nature de l'équipement en fonction des normes habituellement utilisées.

4. Stationnement des vélos

Chaque emplacement vélo induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

- Pour les logements collectifs comportant au moins 2 logements : il sera aménagé des parcs de stationnement pour les vélos sur les espaces au sol et dans des locaux au minimum couverts, au mieux fermés, facilement accessibles (de préférence de plain-pied et proches des accès) sur la base du nombre d'emplacements suivants :
 - 1 emplacement par logement jusqu'au 2 pièces principales
 - 2 emplacements par logements à partir de 3 pièces principales.
- Pour les bâtiments à usage industriel et tertiaire, constituant principalement un lieu de travail : il sera aménagé des parcs de stationnement pour vélos avec un nombre d'emplacements correspondant à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
- Pour les bâtiments accueillant un service public : il sera aménagé des parcs de stationnement pour vélos avec un nombre d'emplacements correspondant à 15% de l'effectif total des agents et 15% des usagers du service public, accueillis simultanément dans le bâtiment.
- Pour les bâtiments constituant un ensemble commercial : il sera aménagé des parcs de stationnement pour vélos avec un nombre d'emplacements correspondant à 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

ARTICLE N1.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEU ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

1. Terrains boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

2. Les espaces libres

Les espaces libres à usage privatif devront être traités par des plantations et des pelouses.

Ils devront constituer le prolongement naturel des espaces publics et compter un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain, les plantations pouvant être regroupées en bosquets.

3. Les aires de stationnement

Les aires de stationnement extérieures seront paysagées et accompagnées de végétation.

4. Les haies végétales

L'implantation de haies végétales pour accompagner les clôtures en limite d'espace public ou en limites séparatives de lot est autorisée.

Ces haies seront composées d'arbustes d'essences indigènes de préférence aux thuyas.

Elles seront soigneusement entretenues : leur hauteur ne devra pas dépasser 1,80 m.

5. Distance minimale de plantation des arbres

La plantation des arbres, quelles que soient leurs essences, ne pourra se faire à moins de 4m de toute limite séparative.

ARTICLE N1.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- **Constructions existantes**

L'entretien, l'aménagement, la reconstruction après sinistre des bâtiments existants ne donne pas lieu à création de SHON.

L'extension exceptionnelle de bâtiments existants à usage exclusif d'habitat individuel, ne pourra donner lieu qu'à une augmentation de 30 m² de la SHON initiale, acquise une fois pour toutes.

- **Equipements publics**

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 11.

DISPOSITIONS PROPRES" A LA ZONE N2

La zone N2 concerne les secteurs de transition paysagère entre les espaces bâtis et les espaces naturels. Ils sont destinés à accueillir des équipements de détente et de loisirs (promenade, parcours éducatif et de santé, etc.), des ouvrages techniques (bassins de rétention des eaux pluviales), des équipements sportifs publics (terrains de sport, plateaux d'évolution ...) etc.

Des mouvements de terrain adaptés et des plantations accompagneront ces équipements.

ARTICLE N2.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

Toute occupation ou utilisation du sol autre que celles définies à l'article N2.2 ci-dessous et notamment :

- les bâtiments d'exploitation agricoles, l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976 et a fortiori les installations de type « SEVESO »,
- les terrains aménagés de camping et de caravane, le stationnement à l'air libre de caravanes isolées,
- les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics ou la réalisation d'équipements,
- les dépôts et les entrepôts,
- l'accueil en plein air de véhicules usagés ou accidentés ou de tous objets endommagés ou inusités.

Rappels :

Sont soumis à procédure d'autorisation ou de déclaration :

- l'édification des clôtures, article L.441.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière,
- les installations et travaux divers, article R.442.2 du Code de l'Urbanisme,
- les démolitions (font l'objet d'un permis de démolir), article L.430.2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N2.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous les conditions énoncées ci-après :

- Les équipements techniques d'infrastructure et de superstructure nécessaires à l'exploitation des réseaux existants
 - o à condition qu'ils ne nécessitent à l'intérieur de la zone aucune construction apparente nouvelle.
- La réalisation d'ouvrages hydrauliques utiles à l'aménagement de la commune (bassins régulateurs, etc.)
 - o à condition qu'ils soient accompagnés de plantations et d'aménagements paysagers assurant leur bonne intégration dans le site.
- La réalisation d'équipements sportifs de plein air, terrains de sport, plateaux d'évolution, pistes d'entraînement

- à condition qu'ils soient accompagnés d'aménagements paysagers, mouvements de sol, plantations, etc. assurant leur bonne intégration dans le site.
- Les constructions légères permettant l'accueil des usagers et du public (club-house, sanitaires, vestiaires, buvettes, etc.)
 - à condition qu'elles restent de dimensions modestes et qu'elles utilisent des matériaux de caractère naturel comme le bois.
- Les voies d'accès, aires de stationnement et équipements techniques correspondants (éclairage)
 - à condition qu'ils soient intégrés dans un projet d'ensemble.

ARTICLE N2.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Desserte et caractéristiques des voies

Les terrains, pour être aménagés, devront être desservis par des voies publiques ou privées dimensionnées de manière à répondre à la fréquentation du public qu'ils accueilleront et à l'importance du trafic induit.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères, telles que ces exigences sont prescrites par l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme.

Les voies seront aménagées de manière à s'intégrer dans un plan paysager d'ensemble faisant figurer les plantations, les fossés, le écrans boisés, etc.

Les voies en impasse seront aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement sera paysagé.

2. Conditions d'accès aux voies publiques

Les accès et maillages aux voies ouvertes à la circulation publique seront aménagés de façon à :

- se déplacer sans gêner la circulation générale,
- dégager la visibilité sur l'ensemble des circulations.

ARTICLE N2.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux.

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable.

2. Assainissement

- En complément des textes législatifs européens et nationaux précisant les règles d'assainissement et figurant aux "différents Codes (Santé Publique, Urbanisme, etc.), le

Règlement Général d'Assainissement (RGA) du Syndicat Intercommunal d'assainissement de Marne la Vallée (SIAM) s'impose à tout constructeur et tout usager.

- Les branchements d'eaux usées et d'eaux pluviales s'effectueront conformément aux prescriptions indiquées dans ce document (RGA) opposable en la matière.

3. Autres réseaux

- Electricité, téléphone, télédistribution :

Pour toute construction nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution devront être enterrés.

ARTICLE N2.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE N2.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N2.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N2.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N2.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N2.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- On entend par hauteur maximale des constructions la différence de niveau mesurée entre le point le plus haut de la construction et le niveau moyen du sol naturel pris à l'endroit de la construction.
 Dans le cas de toiture à pente, le point le plus haut est le faîtage le plus élevé en dehors des cheminées et éléments décoratifs ou techniques de petite dimension.
 Dans le cas de toiture-terrasse, le point le plus haut de la construction est l'acrotère la plus élevée.
- La hauteur maximale des constructions sera de

- 12 mètres dans le cas de toiture à pente,
- 5 mètres dans le cas de toiture-terrasse.

ARTICLE N2.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ENVIRONNANT

L'aspect extérieur des constructions et des annexes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le site et le paysage.

Le plus grand soin sera apporté au traitement des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.

1. Toitures

- Les toitures devront présenter une grande unité de conception et simplicité de volume.
- Elles seront de préférence traitées en toit à deux ou plusieurs versants dont les pentes seront comprises entre 35° et 45° et qui ne présenteront aucun débord en pignon.
- Les toitures à pente seront recouvertes
 - soit d'ardoise naturelle
 - soit de tuiles de pays (74 unités au m²),
 - soit d'éléments en terre cuite du commerce de teinte "flammé rustique" (au minimum 10 à 13 unités au m²)
 - soit de matériaux plus contemporains tels que le cuivre ou le zinc dont d'emploi sera justifié par une recherche architecturale visant une bonne intégration dans le site.
- En cas de toiture-terrasse, le niveau extérieur visible de la terrasse sera masqué aux vues voisines.
Au cas où cela serait impossible, la terrasse sera traitée de manière à masquer d'étanchéité.
- Les édicules, appendices et locaux techniques seront intégrés dans le jeu des volumes et façades de la construction.
Ils devront figurer sur les plans composant le dossier de demande de permis de construire.

2. Parements extérieurs

- Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public, seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur.
- Le bois naturel, lazuré ou peint, occupera 75 % de la surface des façades.

ARTICLE N2.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Principe

- Les aires de stationnement, qu'elles soient publiques ou privées, feront l'objet d'un aménagement paysager extrêmement soigné imposant la plantation d'au moins un arbre de haute tige par place de stationnement créée.
- Un nombre de places spécifiques correspondant à 5% des places aménagées sera affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite

- Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes
 - longueur : 5,00 mètres
 - largeur 2,30 mètres
 - dégagement 6,00 mètres
- Les places spécifiques aménagées pour les personnes à mobilité réduite respecteront la réglementation en cours concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.

2. Nombre d'emplacements requis

Le nombre de places de stationnement public sera déterminé par la commune en fonction de la nature et du phasage de réalisation des équipements publics de plein air envisagés.

3. Stationnement des vélos

Chaque emplacement vélo induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

- Pour les logements collectifs comportant au moins 2 logements : il sera aménagé des parcs de stationnement pour les vélos sur les espaces au sol et dans des locaux au minimum couverts, au mieux fermés, facilement accessibles (de préférence de plain-pied et proches des accès) sur la base du nombre d'emplacements suivants :
 - 1 emplacement par logement jusqu'au 2 pièces principales
 - 2 emplacements par logements à partir de 3 pièces principales.
- Pour les bâtiments à usage industriel et tertiaire, constituant principalement un lieu de travail : il sera aménagé des parcs de stationnement pour vélos avec un nombre d'emplacements correspondant à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
- Pour les bâtiments accueillant un service public : il sera aménagé des parcs de stationnement pour vélos avec un nombre d'emplacements correspondant à 15% de l'effectif total des agents et 15% des usagers du service public, accueillis simultanément dans le bâtiment.
- Pour les bâtiments constituant un ensemble commercial : il sera aménagé des parcs de stationnement pour vélos avec un nombre d'emplacements correspondant à 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

ARTICLE N2.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEU ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

L'ensemble des équipements à réaliser feront l'objet d'un plan d'aménagement paysager global de la zone, incluant circulation et aires de stationnement.

Ce plan fera apparaître l'impact sur le paysage des projets envisagés.

Les aires de stationnement, s'il y a lieu, seront intégrées dans le projet global de paysage.

Les véhicules seront de préférence regroupés par petites unités séparées les uns des autres par des masses bocagères.

1. Distance minimale de plantation des arbres

La plantation des arbres, quelles que soient leurs essences, ne pourra se faire à moins de 4m de

toute limite séparative.

ARTICLE N2.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 12

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N3

La zone N3 est une zone partiellement équipée couvrant l'ensemble des espaces naturels et des constructions situés au Sud-Ouest de la commune.

Cet espace naturel largement ouvert est composé

- Du hameau de la Petite Jonchère, survivance d'un habitat agricole situé au bas du village.
- Du parc et du château de Fontenelle composant un ensemble de grande qualité marquant l'entrée Sud du village.
Le « château » est un bâtiment plusieurs fois remanié, notamment au XIXe siècle. Il est entouré de douves et de pièces d'eau alimentées par le ru Ste Geneviève et le ru du Gasset dont la confluence, à cet endroit, forme la Gondoire.
Le parc, composé de boisements anciens, renforcé d'arbres ornementaux de fort développement, est clos de murs.

Cet ensemble a vocation à être conservé en l'état, sans gêner les activités qui s'y exercent et qui contribuent à entretenir le site et à lui donner un caractère plaisant.

- Le hameau de la Petite Jonchère gardera son caractère. Les constructions seront conservées en l'état avec une faible possibilité de développement permettant leur entretien et leur amélioration.
- La maison de retraite installée dans le château de Fontenelle devra pouvoir se moderniser dans le site actuel afin de continuer à exercer une fonction sociale et sanitaire très utile, appréciée et d'ailleurs indiquée dans le schéma de cohérence territoriale du Secteur UI comme équipement à développer. Un secteur d'ancien potager, protégé des vues et non boisé, sera affecté aux nécessités de constructions nouvelles dans le respect du site et de l'environnement.
- Les boisements seront sauvegardés par un classement en espace boisé au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, ce qui garantira leur pérennité.

ARTICLE N3.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

Toute occupation ou utilisation du sol autre que celles définies à l'article N3.2 ci-dessous et notamment :

- des bâtiments d'exploitation agricoles,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976 et a fortiori les installations de type « SEVESO »,
- les terrains aménagés de camping et de caravane,
- le stationnement à l'air libre de caravanes isolées,
- les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics ou la réalisation d'équipements,
- les dépôts et les entrepôts,
- l'accueil en plein air de véhicules usagés ou accidentés ou de tous objets endommagés ou inusités.

- les constructions précaires telles que tentes, chapiteaux, structures textiles gonflables, etc.

Rappels :

Sont soumis à procédure d'autorisation ou de déclaration :

- l'édification des clôtures, article L.441.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière,
- les installations et travaux divers, article R.442.2. du Code de l'Urbanisme,
- les démolitions (font l'objet d'un permis de démolir), article L.430.2 du Code de l'Urbanisme.
- les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N3.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous les conditions énoncées ci-après La zone N3 est une zone partiellement équipée couvrant l'ensemble des espaces naturels et des constructions situés au Sud-Ouest de la commune.

Dans le secteur N3.a

- L'exploitation agricole et forestière des sols
 - o à condition qu'elle ne nécessite aucune construction nouvelle et qu'elle ne se signale à l'intérieur de la zone par aucune publicité.
- Les équipements techniques d'infrastructure et de superstructure nécessaire à l'exploitation des réseaux existants
 - o à condition qu'ils ne nécessitent à l'intérieur de la zone aucune construction apparente nouvelle.
- La réalisation d'infrastructures routières
 - o à condition qu'elles justifient d'un traitement paysager assurant leur parfaite intégration dans le site ou la mise en œuvre des mesures compensatoires nécessaires.
- L'entretien, la maintenance et la reconstruction après sinistre des bâtiments,
 - o à condition que soit maintenu leur caractère exclusif d'habitat individuel et que cela ne donne pas lieu à une augmentation de surface
- L'extension exceptionnelle des bâtiments existants à usage exclusif d'habitat individuel,
 - o à condition qu'elle n'excède pas 30 m* de SHON et qu'elle soit obtenue une fois pour toutes.

Ces extensions devront obligatoirement faire l'objet d'une demande d'autorisation de travaux ou d'un permis de construire enregistrant la date de leur exécution.

Elles pourront se concevoir dans le volume de la construction ou hors de ce volume, mais devront lui être lié et respecter l'ensemble des articles 1 à 14 du présent règlement.

Dans le secteur N3.b

Les constructions nécessaires à la modernisation, à la gestion et à la mise aux normes sanitaires d'une maison de retraite médicalisée ou non :

- o à condition de s'intégrer dans l'ensemble paysager existant.

ARTICLE N3.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Dessertes et caractéristiques des voies

Les terrains, pour être aménagés, devront être desservis par des voies publiques ou privées dimensionnées de manière à répondre à la fréquentation du public qu'ils accueilleront et à l'importance du trafic induit.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères, telles que ces exigences sont prescrites par l'article R 111. 4 du Code de l'Urbanisme.

Les voies en impasse seront aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement sera paysagé.

2. Conditions d'accès aux voies publiques

Les accès et maillage des voies privées aux voies ouvertes à la circulation publique seront aménagés de façon à :

- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale,
- dégager la visibilité sur l'ensemble des circulations.

ARTICLE N3.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux.

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable.

2. Assainissement

En complément des textes législatifs européens et nationaux précisant les règles d'assainissement et figurant aux différents Codes (Santé Publique, Urbanisme, etc.), le Règlement Général d'Assainissement (RGA) du Syndicat Intercommunal d'assainissement de Marne-la-Vallée (SIAM) s'impose à tout constructeur et tout usager.

Les branchements d'eaux usées et d'eaux pluviales s'effectueront conformément aux prescriptions indiquées dans ce document (RGA) opposable en la matière.

3. Autres réseaux

- Electricité, téléphone, télédistribution :

Pour toute construction nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution devront être enterrés.

ARTICLE N3.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE N3.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N3.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N3.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N3.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N3.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- On entend par hauteur maximale des constructions la différence de niveau mesurée entre le point le plus haut de la construction et le niveau moyen du sol naturel pris à l'endroit de la construction.
 Dans le cas de toiture à pente, le point le plus haut est le faîtage le plus élevé en dehors des cheminées et éléments décoratifs ou techniques de petite dimension.
 Dans le cas de toiture-terrasse, le point le plus haut de la construction est l'acrotère la plus élevée.
- Pour les constructions individuelles,
 la hauteur maximale des constructions sera de :
 - 10 m dans le cas de toitures à pente
 - 7 m dans le cas de toitures plates ou terrasses
- Pour les équipements médicaux sociaux, maisons de retraite
 la hauteur maximale des constructions sera de :
 - 15 mètres dans le cas de toitures à pente,
 - 9 mètres dans le cas de toitures plates ou terrasse.

ARTICLE N3.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE À ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ENVIRONNANT

L'aspect extérieur des constructions et des annexes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le site et le paysage.

Le plus grand soin sera apporté au traitement des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.

1. Toitures

- Les toitures devront présenter une grande unité de conception et simplicité de volume.
- Elles seront de préférence traitées en toit à deux ou plusieurs versants dont les pentes seront comprises entre 35° et 45° et qui ne présenteront aucun débord en pignon.
- Les toitures à pente seront recouvertes
 - soit d'ardoise naturelle
 - soit de tuiles de pays (74 unités au m²),
 - soit d'éléments en terre cuite du commerce de teinte "flammé rustique" (au minimum 10 à 13 unités au m²).
- En cas de toiture-terrasse, le niveau extérieur visible de la terrasse sera masqué aux vues voisines.
Au cas où cela serait impossible, la terrasse sera traitée de manière à masquer d'étanchéité.
- Les édicules, appendices et locaux techniques seront intégrés dans le jeu des volumes et façades de la construction.
Ils devront figurer sur les plans composant le dossier de demande de permis de construire.
Aucun d'eux ne pourra apparaître ultérieurement.

2. Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public, seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur.

3. Clôtures

- Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles seront de nature différente selon la localisation et seront soit minérales (murs, grilles, etc..), soit végétales (haies) doublées ou non d'un grillage vertical à maille rectangulaire.
- Les coffrets (poste de coupure EDF notamment) devront être soigneusement intégrés à la clôture ou à la construction
- Le traitement de l'accès et la clôture de la façade principale du lot devra obligatoirement figurer au permis de construire.

4. Dispositions diverses

- L'aménagement de bâtiments existants pourra être subordonné à des conditions particulières tendant à améliorer l'aspect extérieur.
- Dans les cas exceptionnels où il est impossible de se raccorder sur le réseau de gaz de la ville, les citernes de gaz liquéfié, ainsi que les installations similaires, seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.
- Les antennes et paraboles seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

ARTICLE N3.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Principe

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques.

- Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction, lotissement, division ou installation et sur le terrain propre à l'opération, des aires de stationnement dont les caractéristiques minimums sont définies ci- après.
- Cette obligation s'impose chaque fois qu'il y aura changement de destination.
- Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager extrêmement soignés imposant la plantation d'au moins un arbre de haute tige par place de stationnement créée.
- Un nombre de places spécifiques correspondant à 5% des places requises sera affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite
- Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5,00 mètres
 - largeur : 2,30 mètres
 - dégagement : 6,00 mètres
- Les places spécifiques aménagées pour les personnes à mobilité réduite respecteront la réglementation en cours concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.

2. Nombre d'emplacements requis

Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux dispositions minimales suivantes

- **Logements individuels**
 - Il est exigé : 2 places de stationnement par logement dont 1 au moins sera couverte.
- **Equipements médicaux sociaux, maison de retraite**
 - Il est exigé :
 - Employés : 1 place de stationnement pour 5 emplois.
 - Visiteurs : 1 place de stationnement pour 5 lits existants ou créés.

Ces places de stationnement seront aménagées en dehors de l'allée de Fontenelle et seront masquées aux vues des promeneurs empruntant cette allée.

3. Stationnement des vélos

Chaque emplacement vélo induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

- Pour les logements collectifs comportant au moins 2 logements : il sera aménagé des parcs de stationnement pour les vélos sur les espaces au sol et dans des locaux au minimum couverts, au mieux fermés, facilement accessibles (de préférence de plain-pied et proches des accès) sur la base du nombre d'emplacements suivants :
 - 1 emplacement par logement jusqu'au 2 pièces principales
 - 2 emplacements par logements à partir de 3 pièces principales.
- Pour les bâtiments à usage industriel et tertiaire, constituant principalement un lieu de travail : il sera aménagé des parcs de stationnement pour vélos avec un nombre d'emplacements correspondant à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
- Pour les bâtiments accueillant un service public : il sera aménagé des parcs de stationnement pour vélos avec un nombre d'emplacements correspondant à 15% de l'effectif total des agents et 15% des usagers du service public, accueillis simultanément dans le bâtiment.
- Pour les bâtiments constituant un ensemble commercial : il sera aménagé des parcs de stationnement pour vélos avec un nombre d'emplacements correspondant à 10% de la

capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

ARTICLE N3.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Terrains boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

2. Les espaces libres

Les espaces libres à usage privatif (hors voirie, stationnement, aires de manœuvre et de livraison, etc.) devront être traités par des plantations et des pelouses.

Ils devront constituer le prolongement naturel des espaces publics et compter un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain, les plantations pouvant être regroupées en bosquets.

3. Les aires de stationnement

Les aires de stationnement extérieures seront paysagées et accompagnées de végétation.

4. Distance minimale de plantation des arbres

La plantation des arbres, quelles que soient leurs essences, ne pourra se faire à moins de 4m de toute limite séparative.

ARTICLE N3.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- **Dans le secteur N3a**

L'entretien, l'aménagement, la reconstruction après sinistre des bâtiments existants ne donne pas lieu à création de SHON.

L'extension exceptionnelle de bâtiments existants à usage exclusif d'habitat individuel, ne pourra donner lieu qu'à une augmentation de 30 m² de la SHON initiale, acquise une fois pour toutes.

- **Dans le secteur N3b**

Il est fixé une réceptivité maximale de 8.500 m² de SHON correspondant aux constructions nécessaires à la modernisation, à la gestion et à la mise aux normes sanitaires d'une maison de retraite médicalisée ou non.