

*Commune de VILLIERS-SAINT-DENIS*

# Plan Local d'Urbanisme

## RÈGLEMENT

### Document n°4.1 : Pièce écrite

“Vu pour être annexé à la  
délibération du

9 novembre 2017

approuvant le  
Plan Local d'Urbanisme”

Cachet de la Mairie et  
Signature du Maire :



**géogram**  
ENVIRONNEMENT - URBANISME

**GEOGRAM sarl**

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

# Sommaire

<b>Titre 1 : Dispositions générales .....</b>	<b>3</b>
<b>Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines .....</b>	<b>9</b>
<b>Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA .....</b>	<b>10</b>
<b>Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB .....</b>	<b>18</b>
<b>Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UE.....</b>	<b>26</b>
<b>Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone UH .....</b>	<b>33</b>
<b>Titre 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser .....</b>	<b>39</b>
<b>Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone 2AU.....</b>	<b>40</b>
<b>Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole .....</b>	<b>43</b>
<b>Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone A .....</b>	<b>44</b>
<b>Titre 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle .....</b>	<b>51</b>
<b>Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone N .....</b>	<b>52</b>
<b>Titre 6 : Dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés ..</b>	<b>59</b>

*Titre 1:*

# Dispositions générales



La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite ALUR), l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont introduit une recodification « à droit constant » du code de l'urbanisme, entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Toutefois, l'article 12 (VI) du décret précité offre la possibilité d'appliquer les articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, dans le cadre de procédures engagées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Tel est le cas du présent Plan Local d'Urbanisme.

Le présent règlement est donc établi conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, en vigueur au 31 décembre 2015.

*En cas de divergence d'écriture entre diverses pièces du dossier de PLU, les dispositions du présent règlement écrit prévaudront.*

## **ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN**

---

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de VILLIERS-SAINT-DENIS délimité aux documents graphiques n°4.2A et 4.2B.

## **ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

### **Les zones urbaines**

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimitées aux documents graphiques n° 4-2 par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U.

**Les zones urbaines (dites zones U) sont des zones urbanisées ou en cours d'urbanisation dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.**

Sur le territoire de VILLIERS-SAINT-DENIS, on distingue :

- **La zone UA :** zone urbaine correspondant aux noyaux anciens de Villiers-Saint-Denis, essentiellement affectée à l'habitat mais aussi aux activités commerciales, artisanales et de service ;
- **La zone UB :** zone d'habitat plus récent, présentant une configuration discontinue. Elle comporte :
  - un *secteur UBc*, pour tenir compte du passage d'un corridor écologique ;
  - un *secteur UBe*, réservé aux équipements publics ;
- **La zone UE :** zone affectée au développement économique, accueillant des activités artisanales, commerciales ou de service ;
- **La zone UH :** zone dédiée à l'établissement hospitalier existant.

### **Les zones à urbaniser**

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont délimitées aux documents graphiques n°4-2 par un tireté épais et repérées par un indice commençant par les lettres AU.

**Les zones à urbaniser sont des zones naturelles non desservies par les réseaux et destinées à accueillir l'urbanisation future.**

On distingue une zone 2AU sur le territoire. Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat sous réserve d'une procédure de modification ou de révision du PLU et d'une mise à niveau des réseaux.

### **Les zones agricoles**

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont délimitées aux documents graphiques n° 4-2 par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre A.

**La zone A comprend les secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

La zone agricole comporte un *secteur Av*, correspondant à la zone d'appellation.

## **Les zones naturelles et forestières**

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre VI sont délimitées aux documents graphiques n° 4-2 par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre N.

**La zone N correspond en effet aux secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, 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'espaces naturels.**

La zone naturelle comporte un secteur Nc, réservé à l'activité de camping.

## **Objets de la réglementation**

A chacune des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles s'appliquent les dispositions figurant aux titres III, IV, V, VI du présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis dans le titre II, chaque chapitre compte un corps de règle en quinze articles :

- **Article 1** - Occupations et utilisations du sol interdites ;
- **Article 2** - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions ;
- **Article 3** - Accès et voirie ;
- **Article 4** - Desserte par les réseaux ;
- **Article 5** - Caractéristiques des terrains ;
- **Article 6** - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- **Article 7** - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- **Article 8** - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- **Article 9** - Emprise au sol ;
- **Article 10** - Hauteur maximum des constructions ;
- **Article 11** - Aspect extérieur ;
- **Article 12** - Obligations de réaliser des places de stationnement ;
- **Article 13** - Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés, Jardins ;
- **Article 14** - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- **Article 15** - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

*Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.*

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- **Les Espaces Boisés Classés** à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales ;
- **Les chemins de randonnées** inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnée (P.D.I.P.R) ;
- **Les Emplacements Réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

Le tableau ci-dessous donne la liste des réserves publiques figurant au P.L.U. avec les indications suivantes :

- L'affectation future des terrains ;
- La collectivité bénéficiaire devant acquérir les terrains ;
- La surface.

N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	Élargissement de la sente des Vignes	20m <sup>2</sup>	Commune de Villiers-Saint-Denis
2	Parking	560m <sup>2</sup>	Commune de Villiers-Saint-Denis
3	Bassin	490m <sup>2</sup>	Commune de Villiers-Saint-Denis
4	Parking, Rue Victor et Louise Montfort	1 420m <sup>2</sup>	Commune de Villiers-Saint-Denis
5	Parking, Grande Rue	70m <sup>2</sup>	Commune de Villiers-Saint-Denis
6	Parking et aménagement de voirie, Rue de l'Église	670m	Commune de Villiers-Saint-Denis
7	Agrandissement de la décharge	1 800m <sup>2</sup>	Commune de Villiers-Saint-Denis
8	Espaces de loisirs, en préservation de la trame bleue	2 760m <sup>2</sup>	Commune de Villiers-Saint-Denis



## Titre 2 :

# Dispositions applicables aux zones urbaines



## **CHAPITRE 1 :**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA**

*Dans l'emprise des zones à risques reportées sur le plan de zonage, s'appliquent les dispositions du règlement du Plan de Prévention contre les Risques Inondations et Coulées de Boue sur les communes de Charly-sur-Marne et Villiers-Saint-Denis, rappelées dans le document 5.1 « Annexes et Servitudes ».*

#### **ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

---

- ↪ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sauf cas mentionnés à l'article UA2 ;
- ↪ Le stationnement des caravanes isolées ;
- ↪ L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ;
- ↪ Les habitations légères de loisirs ;
- ↪ Les carrières.
- ↪ Le changement de destination des garages sans création du même nombre de place de stationnement.

#### **ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS**

---

*Les démolitions sont soumises à permis de démolir. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.*

##### **Sont autorisés sous condition :**

- ↪ Les Installations Classées soumises à déclaration préalable à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune et 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 ;
- ↪ L'aménagement des Installations Classées existantes sous réserve que les travaux ne soient pas de nature à augmenter les risques et nuisances pour le voisinage.

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

---

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

une façade sur rue, ou si nécessaire par un passage aménagé sur fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Ces accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

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

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

#### **✓ Eaux usées**

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à un pré-traitement.

#### **✓ Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

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

---

Sans objet.

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

---

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.*

*Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

1 - Les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer ; cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites à l'alignement. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

2 - Lorsque le projet de construction concerne un terrain jouxtant un ou des immeubles en bon état déjà construits le long de la ou des limites séparatives communes, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que les bâtiments contigus, ou en s'alignant sur leurs façades.

3 – Suite à une démolition, la reconstruction devra être implantée soit à l'alignement des voies soit avec un recul de 5 mètres.

Les extensions de constructions existantes peuvent être édifiées avec un recul identique à celles-ci.

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

---

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.*

*Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

Les constructions édifiées à l'alignement ou avec un recul, en application des alinéas 1 et 2 de l'article UA6, doivent être implantées d'une limite séparative à l'autre ou sur l'une au moins des limites latérales de propriété. L'implantation sur limite séparative est par ailleurs admise :

- lorsque la construction prévue vient en adossement à une construction existante sur la parcelle contiguë, sans en dépasser l'héberge ;

- sur toutes les limites séparatives pour la construction d'annexes n'excédant pas 3m à l'adossement.

Si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ladite limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3m.

Les extensions de constructions existantes ne respectant pas la règle peuvent être édifiées avec un retrait identique à la construction agrandie.

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

---

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 3m.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder un rez-de-chaussée + deux étages + un niveau en comble aménageable (R+2+comble).

Pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur ne peut excéder 13m, mesurés à partir du terrain naturel.

Un dépassement de ce plafond pourra être admis pour :

- les constructions soumises à impératifs techniques, sous réserve d'une bonne intégration au bâti existant et au paysage ;
- les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général ;
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
- les extensions de constructions existantes ne respectant la règle, dans la limite de hauteur de la construction agrandie.

---

**ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

**11.1. Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage urbain et la tenue générale de l'agglomération.

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

Dans le respect de l'article L 111-16, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

**11.2. Volumes et façades**

Le volume, la modénature, et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

L'aspect des matériaux doit éviter tout caractère de pastiche. Les ajouts, tels que vérandas ou perrons, doivent être discrets, et respecter le caractère du bâti préexistant.

Si un sous-sol est projeté, il ne pourra dépasser de plus de 1,20m le niveau le plus bas du terrain naturel. Dans le cas contraire, il sera décompté comme un rez-de-chaussée.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol naturel, destinés à contourner cette règle, sont à proscrire.

**11.3. Les toitures**

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

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 30° et 50°. Les constructions annexes isolées d'une hauteur à l'égout-inférieure à 3 mètres pourront être couvertes soit par une toiture terrasse, soit par une toiture à un seul versant de pente plus faible.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation sera la tuile plate traditionnelle petit moule (ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique) ou la tuile mécanique 20 à 22 au m<sup>2</sup>.

L'ardoise naturelle est admise pour les réfections à l'identique.

#### **11.4. Parements extérieurs**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Les enduits seront de tonalité neutre, beige ou ocre clair, en harmonie avec les maçonneries de pierre locale, à finition "grattée".

#### **11.5. Garages, annexes et clôtures**

L'usage de plaques de béton brut avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures seront, en bordure de voie, conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées, suivant cet environnement, de :

- soit un mur de maçonnerie pleine d'une hauteur comprise entre 1,50 et 2,00m dont l'aspect de parement sera proche des murs de constructions ou de clôture avoisinants ;
- soit de maçonnerie pleine formant mur ou muret, d'une hauteur maximum de 0,80m, surmontée ou non de grille à barreaudage vertical ou de grillage doublés de haie vive ;
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive.

#### **11.6. Dispositions particulières**

L'aménagement de bâtiments existants à usage d'activités pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires non enterrées, seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique, ou dissimulées par des végétaux.

**ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux modes d'utilisation du sol soumis à permis de construire ou déclaration de travaux doit être assuré en dehors de la voie publique.

*Dimension des places et des accès*

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25m<sup>2</sup>, dégagement compris, sera prévue par place, dont les dimensions ne seront pas inférieures à :

- Longueur : 5,00m ;
- Largeur : 2,30m ;
- Dégagement : 6,00 m.

Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité. La pente des rampes droites ne devrait pas dépasser 15%, avec pallier horizontal de 3m minimum avant débouché sur le domaine public.

*Nombre de places à réaliser*

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles est fractionné, il sera arrondi au nombre supérieur.

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

En cas d'aménagement d'un bâtiment existant se traduisant par la création de plus de 2 logements, il devra être réalisé des aires de stationnement selon les normes définies ci-après, sur le terrain propre à l'opération ou à proximité immédiate.

Les aires de stationnement seront réalisées, de préférence, en matériaux perméables.

Il est exigé :

- \* Pour les logements individuels : au moins 2 places de stationnement.
- \* Pour les habitations collectives : 1,5 place par logement. 1 place pour bicyclette est à prévoir par logement.
- \* Pour les logements locatifs financés par l'Etat : 1 place de stationnement.

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

---

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

---

Les plantations existantes doivent soit être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager végétal. Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales (voir tableaux en annexes).

20 % de la surface de la parcelle sera maintenue en pleine terre.

---

**ARTICLE UA 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

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

- ↳ Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- ↳ Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- ↳ Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées ;
- ↳ Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

---

**ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

## **CHAPITRE 2 :**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB**

*Dans l'emprise des zones à risques reportées sur le plan de zonage, s'appliquent les dispositions du règlement du Plan de Prévention contre les Risques Inondations et Coulées de Boue sur les communes de Charly-sur-Marne et Villiers-Saint-Denis, rappelées dans le document 5.1 « Annexes et Servitudes ».*

#### **ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

---

- ↪ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sauf cas mentionnés à l'article UB2 ;
- ↪ Le stationnement des caravanes isolées ;
- ↪ L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ;
- ↪ Les habitations légères de loisirs ;

#### **ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES**

---

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.*

##### **Sont autorisés sous condition :**

- ↪ Les Installations Classées soumises à déclaration préalable 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 ;
- ↪ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement de la zone et respectant la pente naturelle du terrain ;

Au sein du secteur UBe, sont seulement autorisés les équipements publics.

#### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

---

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Ces accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

---

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

---

**4.1. Alimentation en eau potable**

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

**4.2. Assainissement****✓ Eaux usées**

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles devra être soumis à un pré-traitement.

**✓ Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

---

**ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

---

**ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.*

*Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Toutefois, lorsque la construction projetée doit jouxter un immeuble existant en bon état, construit le long de la limite séparative commune, la construction nouvelle peut être édifiée avec un recul moindre, voire à l'alignement, en alignant sa façade sur celle du bâtiment contigu. Cette dernière disposition est applicable aux extensions de constructions existantes.

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

---

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.*

*Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

Les constructions seront implantées en ordre semi continu ou en ordre discontinu.

La marge de retrait est ainsi définie : La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

Les extensions de constructions existantes ne respectant pas la règle peuvent être édifiées avec un retrait identique à la construction agrandie.

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

---

*Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4m.

---

**ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, annexes incluses, l'emprise au sol ne peut excéder 45 % de la surface du terrain.

Au sein du secteur UBc, cette emprise sera limitée à 30% de la surface du terrain.

---

**ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder un rez-de-chaussée + un étage + un niveau en comble aménageable (R+1+comble).

Pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur ne peut excéder 10m, mesurés à partir du terrain naturel.

Un dépassement de ce plafond pourra être admis pour :

- Les constructions soumises à impératifs techniques, sous réserve d'une bonne intégration au bâti existant et au paysage ;
- Les extensions de constructions existantes ne respectant la règle, dans la limite de hauteur de la construction agrandie.

---

**ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

**11.1. Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage urbain et la tenue générale de l'agglomération.

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

Dans le respect de l'article L.111-16, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

### **11.2. Volumes et façades**

Le volume, la modénature, et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant.

L'aspect des matériaux doit éviter tout caractère de pastiche.

Si un sous-sol est projeté, il ne pourra dépasser de plus de 1,20m le niveau le plus bas du terrain naturel. Dans le cas contraire, il sera décompté comme un rez-de-chaussée.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol naturel, destinés à tourner cette règle, sont à proscrire.

### **11.3. Les toitures**

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

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 30° et 50°.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation sera la tuile plate traditionnelle petit moule (ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique) ou la tuile mécanique 20 à 22 au m<sup>2</sup>.

L'ardoise naturelle est admise pour les réfections à l'identique.

Les toits terrasse peuvent être végétalisés ou non.

### **11.4. Parements extérieurs**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Les enduits seront de tonalité neutre, beige ou ocre clair, en harmonie avec les maçonneries de pierre locale, à finition "grattée".

### **11.5. Garages, annexes et clôtures**

L'usage de plaques de béton brut avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures seront, en bordure de voie, conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue.

Elles seront constituées suivant cet environnement de :

- soit de maçonnerie pleine formant mur ou muret, d'une hauteur maximum de 0,80m, surmontée ou non de grille à barreaudage vertical ou de grillage. Le tout ne dépassera pas 1,80 m.
- d'un grillage doublé d'une haie vive.

Dans le *secteur UBc*, les clôtures seront constituées de façon à permettre le passage de la petite faune. Elles seront constituées :

- en limite latérale : d'une haie vive, doublée si nécessaire d'un grillage à grande maille ;
- sur rue : d'un muret d'une hauteur maximale de 30 cm surmonté ou non d'un dispositif à claire voie.

### **11.6. Dispositions particulières**

L'aménagement de bâtiments existants à usage d'activités pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires non enterrées, seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique, ou dissimulées par des végétaux.

## **ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux modes d'utilisation du sol soumis à permis de construire ou déclaration de travaux doit être assuré en dehors de la voie publique.

### *Dimension des places et des accès*

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25m<sup>2</sup>, dégagement compris, sera prévue par place, dont les dimensions ne seront pas inférieures à :

- Longueur : 5,00m ;
- Largeur : 2,30m ;
- Dégagement : 6,00 m.

Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité. La pente des rampes droites ne devrait pas dépasser 15%, avec pallier horizontal de 3m minimum avant débouché sur le domaine public.

#### Nombre de places à réaliser

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles est fractionné, il sera arrondi au nombre supérieur.

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

En cas d'aménagement d'un bâtiment existant se traduisant par la création de plus de 2 logements, il devra être réalisé des aires de stationnement selon les normes définies ci-après, sur le terrain propre à l'opération ou à proximité immédiate.

Les aires de stationnement seront réalisées, de préférence, en matériaux perméables.

Il est exigé :

#### Pour les constructions neuves à usage d'habitation :

- \* Pour les logements individuels : au moins deux places de stationnement.
- \* Pour les habitations collectives : 1,5 place par logement. Une place pour bicyclette est à prévoir par logement.
- \* Pour les logements locatifs financés par l'Etat : une place de stationnement.

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

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

---

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales (voir tableau en annexes).

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

30 % de la surface parcellaire sera laissée en pleine terre.

Dans le *secteur UBc*, il devra être planté 1 arbre par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface non bâtie.

#### **ARTICLE UB 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

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

- ↳ Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- ↳ Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- ↳ Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- ↳ Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées ;
- ↳ Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

## **CHAPITRE 3 :** **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE**

*Dans l'emprise des zones à risques reportées sur le plan de zonage, s'appliquent les dispositions du règlement du Plan de Prévention contre les Risques Inondations et Coulées de Boue sur les communes de Charly-sur-Marne et Villiers-Saint-Denis, rappelées dans le document 5.1 « Annexes et Servitudes ».*

### **ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

---

- ↪ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sauf cas mentionnés à l'article UE2 ;
- ↪ Le stationnement des caravanes isolées ;
- ↪ L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ;
- ↪ Les habitations légères de loisirs ;
- ↪ Les carrières.

### **ARTICLE UE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES**

---

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.*

#### **Sont autorisés sous condition :**

- ↪ La création, l'aménagement ou l'extension des établissements industriels soumis à déclaration préalable.
- ↪ Les locaux à usage d'habitation à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement et le gardiennage des installations autorisées et qu'ils soient intégrés à l'intérieur du bâtiment d'activités.

### **ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

---

**ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**4.1. Alimentation en eau potable**

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

**4.2. Assainissement**✓ **Eaux usées**

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

En l'absence de réseau d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Un traitement préalable avant rejet peut être imposé.

✓ **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Dans le cas contraire, les équipements réalisés doivent permettre un branchement sur le réseau collectif dès sa création.

---

**ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

**ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.*

Toute construction nouvelle doit respecter la règle suivante :

- Implantation en recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies de dessertes ;
- Ce recul minimum est ramené à 5 mètres pour les bâtiments à usage de bureau.

---

**ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.*

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur au moins une limite séparative ;
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

---

**ARTICLE UE 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 admise, à condition que leur distance ne soit jamais inférieure à 4m et que leur implantation laisse un libre accès aux véhicules de lutte contre l'incendie.

---

**ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excédera pas 80 % de la surface de la parcelle.

---

**ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur totale des constructions de toute nature est limitée à 11 mètres.

Des hauteurs supérieures peuvent cependant être autorisées :

- pour des raisons fonctionnelles ou techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

### **11.1. Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage urbain et la tenue générale de l'agglomération.

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

Dans le respect de l'article L.111-16, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

### **11.2. Volumes et façades**

Les volumes, les rythmes de percement et la coloration des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti environnant.

### **11.3. Les toitures**

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

Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton noir ardoise, brun ou vert foncé ou couleur de la tuile traditionnelle.

#### **11.4. Parements extérieurs**

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Sont à proscrire :

- les imitations de matériaux : fausses pierres, faux bois... ;
- l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse... ;
- les surfaces réfléchissantes de grandes dimensions.

#### **11.5. Clôtures**

Les terrains construits ou à usage de stockage devront être entièrement clôturés tant en bordure des voies que sur toutes les limites séparatives. La clôture sera conçue de telle sorte qu'elle constitue un écran visuel efficace pour les dépôts en plein air.

#### **11.6. Dispositions particulières**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière à être peu visibles de la voie publique, ou marquées par un écran ou rideau de verdure.

### **ARTICLE UE 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Il devra être réalisé des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes présentées en annexe du présent règlement. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

#### *Nombre de places à réaliser*

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles est fractionné, il sera arrondi au nombre supérieur.

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

Les aires de stationnement seront réalisées, de préférence, en matériaux perméables.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage de bureaux publics ou privés : Une surface au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux sera affectée au stationnement.

Pour les constructions à usage industriel ou d'entrepôt : 50 % de la surface de plancher affectée aux activités : ateliers, services, bureaux.

Toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 60m<sup>2</sup>.

A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions à usage commercial d'une surface supérieure à 200m<sup>2</sup> : 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de très grande fréquentation.

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

### **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

La surface de ces espaces verts et plantés ne peut être inférieure à 5% de la surface totale du terrain.

### **ARTICLE UE 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

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

- ↳ Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- ↳ Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;

- ↳ Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- ↳ Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées ;
- ↳ Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

## **CHAPITRE 4 :** **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH**

*Dans l'emprise des zones à risques reportées sur le plan de zonage, s'appliquent les dispositions du règlement du Plan de Prévention contre les Risques Inondations et Coulées de Boue sur les communes de Charly-sur-Marne et Villiers-Saint-Denis, rappelées dans le document 5.1 « Annexes et Servitudes ».*

### **ARTICLE UH 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2.

### **ARTICLE UH 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS**

---

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés.*

#### **Sont autorisés sous condition :**

- ↳ Les constructions ou installations, nécessaires ou liées à l'établissement hospitalier ;
- ↳ Les Installations Classées quelles que soient leur régime, nécessaires au fonctionnement de l'établissement ;
- ↳ Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement et le gardiennage de l'établissement.

### **ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

#### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

#### **4.2. Assainissement**

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

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.*

Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Toutefois, lorsque la construction projetée doit jouxter un immeuble existant en bon état, la construction nouvelle peut être édifiée avec un recul moindre, voire à l'alignement, en alignant sa façade sur celle du bâtiment contigu.

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

---

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.*

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

La marge de retrait est alors ainsi définie : La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3m.

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

---

La distance entre deux constructions non contiguës ne sera pas inférieure à 3m.

---

**ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

**ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un rez-de-chaussée + deux étages.

Pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur ne peut excéder 12m.

Cependant les extensions pourront avoir la même hauteur que les bâtiments qu'elles étendent.

Un dépassement de ce plafond pourra être admis pour :

- les constructions soumises à impératifs techniques, sous réserve d'une bonne intégration au bâti existant et au paysage ;
- les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général.

---

**ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

**11.1. Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

Dans le respect de l'article L.111-16, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

### **11.2. Volumes et façades**

Le volume, la modénature, et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant.

### **11.3. Parements extérieurs**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant.

### **11.4. Dispositions particulières**

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière qu'elles soient peu visibles de la voie publique.

## **ARTICLE UH 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux modes d'utilisation du sol soumis à permis de construire ou déclaration de travaux doit être assuré en dehors de la voie publique.

### *Dimension des places et des accès*

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25m<sup>2</sup>, dégagement compris, sera prévue par place, dont les dimensions ne seront pas inférieures à :

- Longueur : 5,00m ;
- Largeur : 2,30m ;
- Dégagement : 6,00 m.

Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité. La pente des rampes droites ne devrait pas dépasser 15%, avec pallier horizontal de 3m minimum avant débouché sur le domaine public.

Nombre de places à réaliser

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles est fractionné, il sera arrondi au nombre supérieur.

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

Il est exigé :

Pour les constructions neuves à usage d'habitation : au moins deux places de stationnement.

Pour les constructions à usage de bureaux publics ou privés : Une surface au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux sera affectée au stationnement.

Pour les constructions à usage d'hôpital, de clinique, d'établissement de soins : Il sera créé 6 places de stationnement pour 10 lits d'hôpital, clinique, hospice, maison de repos, centre de cure.

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

**ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres de toute construction, les terrasses ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant exclus.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

**ARTICLE UH 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UH 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Il n'est pas fixé de règle.



*Titre 3 :*

**Dispositions  
applicables à la zone à  
urbaniser**



## **CHAPITRE UNIQUE :** **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU**

*Dans l'emprise des zones à risques reportées sur le plan de zonage, s'appliquent les dispositions du règlement du Plan de Prévention contre les Risques Inondations et Coulées de Boue sur les communes de Charly-sur-Marne et Villiers-Saint-Denis, rappelées dans le document 5.1 « Annexes et Servitudes ».*

### **ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2AU2.

### **ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve que leur implantation ne mette pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone, dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- ↳ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- ↳ Les constructions d'équipements d'infrastructure, de voiries et de réseaux divers ainsi que tous ouvrages et installations qui leur sont liés.

### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

**ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

Les constructions doivent être implantées avec un recul maximal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

---

**ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives de propriété, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

---

**ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

**ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

**ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

**ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

*Titre 4 :*

**Dispositions  
applicables à la  
zone agricole**



## **CHAPITRE UNIQUE :** **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A**

*Dans l'emprise des zones à risques reportées sur le plan de zonage, s'appliquent les dispositions du règlement du Plan de Prévention contre les Risques Inondations et Coulées de Boue sur les communes de Charly-sur-Marne, Coupru, Crouttes-sur-Marne, Domptin, Pavant, Saulchery et Villiers-Saint-Denis, rappelées dans le document 5.1 « Annexes et Servitudes ».*

### **ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

**Sont interdites toutes constructions et installations non liées à l'activité agricole, hors cas mentionnés à l'article A2, notamment :**

- ↪ Les carrières ;
- ↪ Les terrains de camping-caravaning et le stationnement isolé des caravanes ;
- ↪ Les habitations légères de loisirs.

### **ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITION**

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole.  
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les Espaces Boisés Classés.*

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

- ↪ La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général jugés compatibles avec le site ;
- ↪ L'aménagement, l'extension mesurée dans la limite de 30% de la surface de plancher, et la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la zone, ainsi que leurs annexes ;
- ↪ Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou à l'entretien des berges des cours d'eau.

**En dehors du secteur Av, sont également admis sous conditions :**

- ↪ Les constructions ou installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- ↪ Les constructions à usage d'habitation strictement indispensables à l'activité de l'exploitation agricole.
- ↪ Les bâtiments fonctionnels nécessaires à l'activité agricole et les installations, classées ou non, liées à l'activité agricole, qui ne peuvent trouver place aux abords

- immédiats des fermes en exploitation, et à condition qu'ils ne portent pas préjudice au paysage bâti et naturel ;
- ↪ Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, ou viticole, à l'exclusion de toute habitation ;
  - ↪ Les installations ou établissements nécessaires au fonctionnement des exploitations viticoles, à condition qu'ils ne soient pas générateurs de nuisances ;
  - ↪ Les constructions liées à la diversification des activités agricoles et à la valorisation non alimentaire des agro ressources ;
  - ↪ La construction de garages et bâtiments annexes liés à une habitation existante.

### **ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès ne devront présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

### **ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée soit par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage, ou puits particulier, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

#### **4.2. Assainissement**

##### **✓ Eaux usées :**

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur le réseau collectif d'assainissement, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à un pré-traitement.

**✓ Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

**ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics, ni pour les bâtiments destinés à la distribution d'énergie (électricité...).*

Toute construction autorisée doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins :

- 20m par rapport à l'axe des voies ;
- 20m par rapport à la berge des cours d'eau. Pour les constructions d'élevage, cette distance est portée à 35m.

**ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics, ni pour les bâtiments destinés à la distribution d'énergie (électricité...).*

La largeur des marges de reculement séparant une construction nouvelle des limites de la propriété sur laquelle elle est édifiée sera au moins égale à 4 mètres.

**ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics, ni pour les bâtiments destinés à la distribution d'énergie (électricité...).*

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 mètres.

---

**ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

**ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- pour les constructions neuves à usage d'habitation, un niveau sur rez-de-chaussée plus comble (R+1+comble),
- pour les autres constructions autorisées, 12 m, mesurés à partir du terrain naturel.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les bâtiments techniques et les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lorsque leurs caractéristiques fonctionnelles l'imposent.

---

**ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

**11.1. Dispositions générales**

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

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

Dans le respect de l'article L.111-16, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

**11.2. Volumes, façades, coloration**

Lorsque la construction à édifier doit s'intégrer dans un ensemble préexistant, elle devra être en harmonie avec celui-ci, notamment du point de vue des volumes, des rythmes de percements, et des couleurs.

Lorsque la construction doit être édifiée seule en rase campagne, elle devra s'intégrer heureusement dans le paysage, notamment du point de vue des volumes et des couleurs.

Toutes les façades ou pignons d'une construction doivent être traités avec le même soin, dans le respect de l'unité du volume.

### **11.3. Toitures**

Les combles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les pentes et orientations de toitures, s'harmoniseront avec celles du bâti existant proche.

Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise, rouge brun ou vert foncé.

Pour les habitations autorisées, les pentes des versants doivent être comprises entre 40° et 50°.

### **11.4. Parements extérieurs**

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Sont à proscrire :

- les imitations de matériaux : fausses pierres, faux pan de bois... ;
- les matériaux qui ne s'intègrent pas dans le paysage tels que : tôle galvanisée teinte naturelle, plaques de béton ;
- l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : carreaux de plâtre, brique creuse... ;
- les sous-sols dépassant le niveau du terrain naturel de plus de 0,60m ou présentant une discontinuité d'aspect avec les murs qui les surplombent ;
- les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel.

## **ARTICLE A 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux modes d'utilisation du sol soumis à permis de construire ou déclaration de travaux doit être assuré en dehors de la voie publique.

En cas d'aménagement d'un bâtiment existant se traduisant par la création d'un ou plusieurs logements, il devra être réalisé des aires de stationnement selon les normes définies ci-après, sur le terrain propre à l'opération ou à proximité immédiate.

Il est notamment exigé au moins deux places de stationnement dont une couverte, pour les locaux à usage d'habitation.

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

### **ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ainsi que tout mode d'occupation des sols, de nature à compromettre la conservation et la création de boisements.

### **ARTICLE A 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

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

- ↳ Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- ↳ Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- ↳ Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- ↳ Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, ... et des énergies recyclées ;
- ↳ Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

### **ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Il n'est pas fixé de règle.



*Titre 5 :*

**Dispositions  
applicables à la  
zone naturelle**



## **CHAPITRE UNIQUE :** **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N**

*Dans l'emprise des zones à risques reportées sur le plan de zonage, s'appliquent les dispositions du règlement du règlement du Plan de Prévention contre les Risques Inondations et Coulées de Boue sur les communes de Charly-sur-Marne et Villiers-Saint-Denis, rappelées dans le document 5.1 « Annexes et Servitudes ».*

### **ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

---

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N2, dont notamment :**

- ↪ Les carrières ;
- ↪ Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une utilisation du sol autorisée ;
- ↪ Les habitations légères de loisirs ;
- ↪ Les terrains de camping-caravaning et le stationnement isolé des caravanes en dehors des cas mentionnés à l'article N2 (secteur Nc).

### **ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS SOUS CONDITIONS**

---

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés.*

**Sont admis sous conditions :**

- ↪ Les constructions et installations indispensables à la gestion du milieu naturel ainsi que les aménagements légers d'accueil en forêt ;
- ↪ Les constructions à usage d'équipements collectifs dont la localisation est liée à des impératifs techniques et sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.
- ↪ Les travaux, ouvrages ou installations nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique. Ces travaux ou implantations ne devront porter qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.
- ↪ La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.

- ↪ L'aménagement des bâtiments existants et leur extension modérée dans la limite de 30% de la surface de plancher effective au moment de l'approbation du PLU, pour la mise aux normes d'habitabilité ;
- ↪ La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général ;
- ↪ Les aménagements et installations nécessaires à la gestion de l'hydraulique ;
- ↪ La construction de garages et bâtiments annexes liés à une habitation existante.

Dans le secteur Nc, sont seulement admis les constructions, équipements et aménagements liés au camping.

### **ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès ne devront présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

### **ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée soit par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage, ou puits particulier, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

#### **4.2. Assainissement**

##### **✓ Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

### **ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

**ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.*

Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins :

- 20 m par rapport à l'axe des voies ;
- 20 m par rapport à la berge des cours d'eau.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas ces règles, lesquelles pourront être réalisées dans le prolongement de la construction agrandie.

---

**ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.*

La largeur des marges de reculement séparant une construction nouvelle des limites de la propriété sur laquelle elle est édifiée sera au moins égale à 4 mètres.

---

**ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.*

Les constructions non contiguës doivent être implantées une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 mètres.

---

**ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Elle est fixée à 10 %.

---

**ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions neuves est limitée à 4m à l'égout des toitures.

Pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes, la hauteur maximale à respecter est celle des bâtiments aménagés ou étendus.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE N 11 – ASPECTS EXTERIEURS**

---

### **11.1. Dispositions générales**

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

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

Dans le respect de l'article L.111-16, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

### **11.2. Volumes, façades et coloration**

Lorsque la construction à édifier doit s'intégrer dans un ensemble pré-existant, elle devra être en harmonie avec celui-ci, notamment du point de vue des volumes, des rythmes de percements, et des couleurs.

Lorsque la construction doit être édifiée seule en rase campagne, elle devra s'intégrer heureusement dans le paysage, notamment du point de vue des volumes et des couleurs.

Toutes les façades ou pignons d'une construction doivent être traités avec le même soin, dans le respect de l'unité du volume.

### **11.3. Toitures**

Les combles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les pentes et orientations de toitures, s'harmoniseront avec celles du bâti existant proche.

Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise, rouge brun ou vert foncé.

Pour les habitations autorisées, les pentes des versants doivent être comprises entre 40° et 50°.

### **11.3. Parements extérieurs**

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

#### **Sont à proscrire :**

- les imitations de matériaux : fausses pierres, faux bois... ;
- les matériaux qui ne s'intègrent pas dans le paysage tels que : tôle galvanisée teinte naturelle, plaques de béton... ;
- l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : carreaux de plâtre, brique creuse... ;
- les sous-sols dépassant le niveau du terrain naturel de plus de 0,60m ou présentant une discontinuité d'aspect avec les murs qui les surplombent ;
- les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel.

Les clôtures seront constituées de façon à permettre le passage de la petite faune.

### **ARTICLE N 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement extérieures doivent être perméables (espaces minéraux sablés ou pavés...).

### **ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ainsi que tout mode d'occupation des sols, de nature à compromettre la conservation et la création de boisements.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

#### **ARTICLE N 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

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

- ↳ Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- ↳ Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- ↳ Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- ↳ Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées ;
- ↳ Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Il n'est pas fixé de règle.



*Titre 6 :*

**Dispositions  
applicables aux  
Espaces Boisés  
Classés**



---

**CARACTERE DES TERRAINS**

---

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L 113-1 à L 113-7, R.421-23 et R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales dont les carrés sont remplis d'un rond.

---

**ARTICLE L 113 -1 DU CODE DE L'URBANISME**

---

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

---

**ARTICLE L 113 -2 DU CODE DE L'URBANISME**

---

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

---

**ARTICLE L 113 -3 DU CODE DE L'URBANISME**

---

Pour sauvegarder les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement :

1° L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en application de l'article L. 113-1 ;

2° L'Etat peut accorder au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé en application de l'article L. 113-1 n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, à titre de compensation de la cession du surplus.

Les 1° et 2° ne sont applicables que si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

La valeur du terrain à bâtir offert en application du 1° ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire en application du 2°, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

---

#### **ARTICLE L 113 -4 DU CODE DE L'URBANISME**

---

L'autorisation de construire mentionnée au 2° de l'article L. 113-3 est donnée par décret. Elle est compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale.

La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'autorisation de construire est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat.

---

#### **ARTICLE L 113 -5 DU CODE DE L'URBANISME**

---

Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L.113-3, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

---

#### **ARTICLE L 113 -6 DU CODE DE L'URBANISME**

---

Les collectivités territoriales ou leurs groupements ainsi que le conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres peuvent passer avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels des conventions tendant à l'ouverture au public de ces bois, parcs et espaces naturels ainsi que des conventions pour l'exercice des sports de nature, notamment en application du titre Ier du livre III du code du sport.

Les conventions peuvent prévoir la prise en charge totale ou partielle par les collectivités du financement des dépenses d'aménagement, d'entretien, de réparation et des coûts d'assurances nécessités par l'ouverture au public de ces espaces et le versement au propriétaire d'une rémunération pour service rendu.

---

**ARTICLE L 113 -7 DU CODE DE L'URBANISME**

---

Dans le cas où les bois, parcs et espaces naturels sont situés dans des territoires excédant les limites territoriales de la collectivité contractante ou du groupement, le projet de convention est soumis pour avis à la ou aux collectivités intéressées ou à leur groupement.

---

**ARTICLE R 421-23 DU CODE DE L'URBANISME**

---

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

(...) g) Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1 ; (...).

---

**ARTICLE R 421-23-2 DU CODE DE L'URBANISME**

---

Par exception au g de l'article R. 421-23, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;

3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L.312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L.313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article L. 113-2 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

**SURFACE DES ESPACES BOISES CLASSES : 212 hectares et 29 ares**