

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

# MODIFICATION DU PLU DE CHARNY

APPROBATION

3.a

REGLEMENT AVANT MODIFICATION



Cabinet  
Yves Duris-Mauger & Christophe Luquet  
**Yves DURIS-MAUGER  
Christophe LUQUET**  
9 D, Rue Léon Leroyer  
- 77334 MEAUX CEDEX -  
E-MAIL: meaux@ydm.geometre-expert.fr  
Tél. 01.64.33.01.39 ou 01.64.33.02.22  
Fax. 01.60.25.50.41  
Bureau Secondaire  
12, Rue du Marchal Joffre  
- 77410 CLAYE SOUILLY -

N° de dossier : 20 025



## ZONE IAU

Les Prés de Mauperthuis et l'éco-quartier font chacun l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, qui y définissent les conditions d'aménagement.

Pour favoriser la cohérence architecturale, l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme ne s'applique pas : les règles édictées par le PLU sont applicables à chaque parcelle divisée.

### Section 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

#### Destination des constructions et usages des sols

##### IAU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ❖ Les occupations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat (activités industrielles, d'entrepôts, agricoles, carrières...)
- ❖ Les constructions à destination de commerces et activités de service, bureaux, sauf cas visés à l'article IAU2
- ❖ Les constructions à destination agricole ou forestière
- ❖ L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping
- ❖ La démolition ou la destruction des éléments recensés sur le plan de zonage au titre du L151-19 ou 151-23 du Code de l'urbanisme est interdite sauf motif d'intérêt général et de sécurité.

##### IAU2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- ❖ les installations, aménagements, travaux liés aux occupations et utilisation des sols qui ne sont pas interdites sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère et à l'environnement,
- ❖ les aménagements sur et à proximité des éléments recensés au titre des articles L151-19 ou L151-23, à condition de permettre la préservation de ces éléments et leur mise en valeur selon l'annexe 1 et 2,
- ❖ les constructions annexes isolées sous réserve d'avoir une surface de plancher de moins de 20m<sup>2</sup>,
- ❖ les commerces et activités de services et les bureaux intégrés à l'habitat, à condition que la surface de plancher n'excède pas de 50 m<sup>2</sup>.

Tout ce qui n'est pas interdit ou admis sous condition est autorisé.

## Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

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

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### IAU 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

###### ❖ Constructions à vocation de service public

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

###### ❖ Dispositions générales

- **Dans la zone IAUa** : la construction principale devra s'implanter :
  - soit au ras de l'alignement
  - soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement
- **Dans la zone IAUb** : avec un recul de 5 mètres minimum.

Si une unité foncière se situe à un croisement à l'angle de deux voies, la construction pourra être implantée à l'alignement ou à une distance minimale de 2,5 mètres.

##### IAU 5 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

###### ❖ Constructions à vocation de service public

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite, soit en recul lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

###### ❖ Dispositions générales

- Les constructions peuvent être implantées :
  - sur une ou plusieurs limites séparatives latérales
  - en retrait

En cas de retrait, la distance de tout point de la façade d'un bâtiment par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres ; cette distance peut être réduite à 2,50 mètres en cas de murs aveugles.
- Pour préserver des continuités en fond de jardin, les annexes soumises à autorisation d'urbanisme doivent observer :
  - IAUa : un retrait de 6 mètres par rapport à la limite séparative en fond de parcelle, hormis les abris de jardins d'une surface inférieure à 7m<sup>2</sup>.
  - IAUb : un retrait de 4 mètres par rapport à la limite séparative en fond de parcelle, hormis les abris de jardins d'une surface inférieure à 7m<sup>2</sup>.

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES IAU et IIAU

### ❖ Piscines

---

Les piscines doivent respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives de propriété.

## IAU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

### ❖ Dispositions générales

---

**IAUa** : il n'est pas fixé de règle

**IAUb** : les constructions non contiguës devront s'implanter à une distance minimale les unes des autres de :

- 4 mètres en cas de baies,
- 2,5 mètres en cas de mur aveugle.

### ❖ Constructions à vocation de service public

---

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

## IAU 7 EMPRISE AU SOL

### ❖ Dispositions générales

---

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

L'emprise au sol pourra atteindre 60% dans le cas de maisons passives ou à énergie positive, ou bien utilisant une majorité de matériaux de construction écologiques.

### ❖ Constructions à vocation de service public

---

Il n'est pas fixé de règle.

## IAU 8 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

### ❖ Dispositions générales

---

**IAUa** : La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres de hauteur totale et présenter un maximum de 3 niveaux, R + 1 + combles ou attiques, ou R+2 + toiture terrasse. La typologie d'habitat se conformera à l'Orientation d'aménagement et de programmation du secteur sud.

**IAUb** : La hauteur maximale est fixée à 10 mètres. La hauteur à l'égout du toit des constructions, mesurée à partir du niveau de la voie de desserte, ne doit pas dépasser 7 m, et ne pas être inférieure à 3 mètres. Pour les pignons, cette même règle s'applique à la ligne fictive joignant les départs des égouts de toitures.

### ❖ Constructions à vocation de service public

---

Il n'est pas fixé de règle.

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES IAU et IIAU

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### IAU 9 ASPECT EXTÉRIEUR

#### ❖ Dispositions générales

---

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

Les aménagements ou travaux réalisés sur ou à proximité des éléments recensés au titre du L151-19 ou 23 devront permettre de valoriser les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement (voir annexe 1 et 2).

#### ❖ Toitures

---

- Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes, d'entre 35° et 45°.
- L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les châssis de toit doivent être encastrés, à dominante verticale.
- Les toitures devront être en ardoise ou tuiles d'aspect terre cuite de ton vieilli, avec un minimum de 18 tuiles au m<sup>2</sup>. Elle ne doivent pas comporter de débord sur pignon.

#### ❖ Parements extérieurs

---

- Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.
- L'emploi à nu de matériaux destinées à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.
- Les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de :
  - dimensions plus hautes que larges,
  - carreaux à dominante verticale.Toutefois, une baie vitrée par construction au maximum ne respectant pas ces proportions pourra être autorisée.
- De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les volets roulants si le boîtier du mécanisme est vu des emprises collectives.
- Pour les annexes, l'aspect doit être identique à la couleur du ravalement de la façade de l'habitation principale, ou bien être d'aspect bois.
- Il est recommandé de prendre en compte les préconisations du CAUE77 pour les couleurs d'enduits et menuiseries caractéristiques en Seine-et-Marne. Ces préconisations font l'objet de l'annexe n° 2, guide également téléchargeable sur la page suivante : <https://s4.e-monsite.com/2011/09/14/68377482palettes-de-couleur-pdf.pdf>

#### ❖ Constructions à vocation de service public ou dans le cadre d'un projet d'ensemble de qualité architecturale ou environnementale justifiée

---

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES IAU et IIAU

Dans ces cas, les constructions peuvent s'affranchir des dispositions générales, tout en restant compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

### ❖ Prescriptions particulières

---

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

### Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

#### IAU 10 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX

### ❖ Plantations

---

- Au minimum un arbre de haute tige doit obligatoirement être planté pour 200m<sup>2</sup> de surface libre de construction, mais sont interdits à moins de deux mètres des limites de propriété. Une distance de 50 centimètres doit être respectée au regard des limites de propriété pour les plantations d'une hauteur inférieure à 2 mètres.
- Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 500 m<sup>2</sup>, ils devront être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés. Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

### ❖ Préservation des éléments de continuité écologique

---

- Tout arrachage ou défrichement des haies en bordure de voie (route, chemin...) repérées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement, doit être précédé d'une déclaration préalable.

### ❖ Choix des essences végétales :

- Les haies seront mélangées, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant sera favorisé. Les essences plantées seront locales, et privilégieront les espèces recensées dans les dispositions générales.
- Pour les jardins, seront privilégiés les arbres de vergers (pommiers, poiriers, cerisiers...).
- Les essences suivantes sont proscrites : les cotoneasters, le laurier palme, les pyracanthas (divers), le mahonia, le thuya, le sapin ou cèdre bleu, ainsi que les autres espèces recensées comme espèces invasives à proscrire listées dans les dispositions générales.
- Dans un périmètre de 50 mètres autour des espaces boisés, il est recommandé de planter des espèces forestières pour favoriser les continuités paysagères et biologiques du bois dans le tissu urbanisé.

### ❖ Coefficient de pleine terre<sup>5</sup> et d'espaces verts :

- 40% d'espaces en pleine terre doivent être préservés au minimum.
- Dont 30% d'espaces verts ou végétalisés doivent être préservés au minimum.

## IAU 11 ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### ❖ Clôtures

- La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat ou le terrain naturel.
- En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles doivent être constituées :
  - d'éléments disposés verticalement, sur un soubassement maçonné qui doit contenir au moins une ouverture de 15 cm tous les 10 mètres pour permettre le passage de la petite faune
  - d'une haie végétale d'essence locale, doublée ou non d'un grillage en treillis soudé à maille carré ou rectangulaire de 15cm de côté minimum
  - Néanmoins lorsqu'il existe un mur ancien caractéristique, il est fortement recommandé de le conserver
- En limite séparative, les clôtures doivent être constituées d'une haie végétale d'essence locale, doublée ou non d'un grillage à maille carré ou rectangulaire (type grillage noué ou grillage à mouton) de 15 cm de côté minimum.

<sup>5</sup> Les deux peuvent se superposer - Voir définition page 11



## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES IAU et IIAU

*Il est rappelé, qu'en vertu du Code Civil, les haies doivent observer par rapport aux limites séparatives le recul minimum suivant :*

- 0,50 m si la hauteur de la haie est inférieure à 2 m.
- 2 m si la hauteur de haie est supérieure ou égale à 2 m.

### ❖ **Abords de la construction**

---

- Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.
- Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu ou pas visibles depuis la voie ou les espaces publics.

## IAU 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les formes architecturales comportant des cavités permettant d'accueillir des espèces thermophiles, des oiseaux, seront recherchées. Toutes les constructions peuvent être végétalisées.
- Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

## Stationnement

## IAU 13 NORMES DE STATIONNEMENT

### ❖ **Dispositions générales**

---

- 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 doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes imposées au paragraphe 2 ci-après du présent article.
- Les garages et aires de stationnement en sous-sol devront être conçus de manière à éviter les infiltrations.

### ❖ **Caractéristiques des emplacements**

---

- Une surface de 5m x 2,5m par emplacement, dégagement compris, doit être prévue.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent être stabilisées et perméables (par exemples espaces minéraux sablés, pavés, ou emplacements végétalisés)

### ❖ **Nombre d'emplacements pour le stationnement automobile**

---

- Selon les dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- **Constructions à usage d'habitation :**  
1 place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Pour les constructions individuelles toutefois, il ne pourra pas être exigé la réalisation de plus de 3 places par logement. Pour les opérations d'ensemble, il sera demandé en plus une place visiteur pour 5 logements. Ces emplacements devront être banalisés et non affectés à un usage privatif.
- **Constructions à usage de bureau :**  
1 place de stationnement minimum par tranche de 55m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.
- **Constructions à usage de service :**  
Une place de stationnement devra être prévue en lien avec l'activité (véhicule d'entreprise ou stationnement des visiteurs).

### ❖ Nombre d'emplacements pour le stationnement des vélos

---

- **Constructions à usage d'habitation collective :**  
Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, article 1) devra être prévu. Cet espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- **Constructions à usage d'artisanat, commerce, services publics ou d'intérêt collectif :**  
1 place minimum pour 10 employés
- **Constructions à usage de bureau :**  
1,5m<sup>2</sup> minimum par tranche entamée de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher
- **Constructions à usage d'entrepôt :**  
Non réglementé
- **Constructions à usage d'habitat individuel :**  
Non réglementé
- **Constructions à usage hôtelier :**  
Non réglementé

## Section 3. Équipements et réseaux

### IAU 14 ACCÈS ET VOIRIE

- ❖ Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à un espace commune ou une voie ouverte à la circulation et en état de viabilité, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin. Cet accès devra se faire directement par une façade sur voie de desserte.
- ❖ Les voies devront présenter une largeur d'emprise adaptée aux besoins de la circulation, et fonction notamment du nombre de logements desservis, avec un minimum de 6 mètres
- ❖ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente le plus de gêne ou de risque pour la circulation est interdit
- ❖ Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 5% dans les 3 premiers mètres à partir de la limite de l'emprise de la voie. **Les sous-sols sont fortement déconseillés en raison des risques d'infiltration.**
- ❖ Pour des raisons de sécurité, aucun accès direct des lots n'est autorisé sur la RD54.

### IAU 15 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

- ❖ **Le terrain doit être desservi en eau potable, électricité, assainissement eaux usées, avec des caractéristiques adaptées au projet.**

- ❖ **Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

- ❖ **Eaux pluviales :**

Tous les aménagements futurs, neufs, réhabilitations ou extensions devront privilégier la gestion à la parcelle des eaux pluviales. Toute demande de dérogation sera assortie d'une note technique mettant en avant l'impossibilité de réaliser la gestion à la parcelle.

Ainsi, les eaux pluviales ne peuvent être rejetées sur la voie publique, mais doivent être infiltrées sur le terrain, des branchements étant toutefois à prévoir pour les trop-pleins.

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permettent pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales
- soit rejetées à un émissaire naturel

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Pour les constructions de bassins de collecte et de traitement des eaux pluviales, est demandée la végétalisation des bassins des eaux pluviales avec des essences locales et des techniques de génie écologique.

- ❖ **Piscines**

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

Il n'est pas fixé de règles pour les annexes non raccordées à l'eau potable.

Les caves et les sous-sols sont fortement déconseillés dans les cas où la cote altimétrique d'un terrain est inférieure à celle de la voie publique, en raison du niveau de raccordement gravitaire et de façon à éviter les reflux d'égout. Les pompes sont également fortement déconseillées.

Les espaces destinés au stockage des déchets ménagers doivent être dimensionnés de façon à assurer la bonne gestion des conteneurs. En cas de retrait de la construction

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES IAU et IIAU

par rapport à une voie ou une emprise publique, l'espace doit être intégré dans la clôture et doit recevoir un traitement paysager adéquat avec leur environnement proche.

### IAU 16 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- Toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion (à l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires).