DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

2ème REVISION SIMPLIFIEE

P.L.U.

de CHARNY

APPROBATION

5

EXTRAIT DU REGLEMENT après REVISION SIMPLIFIEE



VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU

31 JANVIER 2013

LE MAIRE

*12092*

**TITRE III**

**CHAPITRE 3**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUx**

**CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE AUx**

Il s’agit de permettre notamment à des activités existantes de s’agrandir. Son urbanisation doit permettre l’implantation d’activités industrielles ou artisanales. L’ensemble des VRD sont à la charge du pétitionnaire.

# **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

**ARTICLE AUx.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

* Les constructions à usage d’habitation sauf cas visé à l’article AUX.2,
* les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l’habitat et avec la sécurité et la salubrité publique selon l’article R.111-2 du code de l’urbanisme,
* l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444.1 à 4 du code de l'urbanisme,
* le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme,
* le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées,
* les carrières.
* les constructions à usage agricole.
* les constructions à usage de loisirs, salle des fêtes, de spectacle et toute activité liée à des regroupement de personnes.

**ARTICLE AUx.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

* Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
* L’habitat est admis si  son existence est justifié par des considérations strictes de fonctionnement, de surveillance ou de sécurité,
* Les bâtiments à construire, d’habitation dans les secteurs affectés par le bruit et repérés sur les plans graphiques du P.L.U., doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.

**SECTION II - CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE AUx.3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être, constructible. un terrain doit avoir un accès à une voie publique, ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur voie de desserte (voie publique ou privée), à l'exclusion de passage aménagé sur fond voisin, ou d'appendice d'accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage.

D'autre part, les voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules de fort tonnage puissent tourner et avoir une largeur de chaussée aménagée pour le passage de deux files de véhicules.

Les voies et accès créés peuvent être soumis à des conditions particulières de tracé, de largeur, et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Aucun nouvel accès sur la RD 54 ni sur la RD 139 ne pourra être créé.

La desserte interne de la zone devra être conforme au principe de desserte figuré au plan 5.2.

**ARTICLE AUx.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Alimentation en eau potable:**

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

**Assainissement:**

Eaux usées: le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Toutefois, le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré‑traitement.

En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation, conformes aux règlements sanitaires ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

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). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

**ARTICLE AUx.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n’est pas fixé de règle.

**ARTICLE AUx.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge de recul par rapport à l'alignement des *RD* 139 et *RD 54* d'au moins 10 m, et par rapport à l'alignement des autres voies d'au moins 5 m.

Toutefois, cette marge de recul pourra être réduite à 3 m pour l'implantation des postes de transformation électrique.

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

Les constructions devront être implantées en observant par rapport aux limites séparatives de propriété un retrait au moins égal à 5 mètres.

L'implantation sur limite séparative de propriété sera toutefois admise pour l'implantation d'équipements collectifs, les postes de détente de gaz ou de transformation électrique, ou les annexes qui ne sont affectés ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance de tout point d'une construction, au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 10 mètres.

**ARTICLE AUx.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

**ARTICLE AUx.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions nouvelles mesurée depuis le niveau de la voie de desserte jusqu'au point le plus élevé du bâtiment ne doit pas excéder 12 m.

Ne sont pas soumis à la limitation de hauteur les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**ARTICLE AUx.11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

**Toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une unité de conception.

**Parement extérieurs**

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

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

**Clôtures**

Les clôtures sur rue seront composées:

- soit d'un mur maçonné enduit ou à pierre vue de hauteur comprise entre 1,20 m et 2,00 m,

- soit d'un soubassement maçonné comme ci‑dessus, surmonté d'une grille ou de lisses verticales à barreaudage sobre,

- soit d'un grillage posé ou non sur un muret et doublé de haies dont la hauteur n’excédera pas 2m.

Les haies végétale doivent être composées d'essences locales feuillues, pouvant comporter second rang des sujets de haute tige.

**ARTICLE AUx.12 - STATIONNEMENT**

**1 - Principes**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Ces obligations ne sont pas applicables aux aménagements et extensions mesurées de surface de plancher, si leur affectation reste inchangée et à condition qu'il n'en résulte pas un accroissement notable de la capacité d'accueil de la construction.

**2 - Nombre d'emplacements**

Constructions à usage d'habitation:

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées.

Constructions à usage de bureaux ou de service:

Une surface, au moins égale à 60% de la surface de plancher affectée à cet usage, sera consacrée au stationnement des véhicules.

Constructions à usage d'activités:

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher, ainsi que des aires suffisantes pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaire divers,

ARTICLE AUx.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement de plus de 4 places devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de surface affectée à cet usage, dégagements compris.

En façade de la RD 54, le traitement paysager de 2 m minimum figuré au plan de zonage devra être réalisé ou préservé.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE AUx.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.