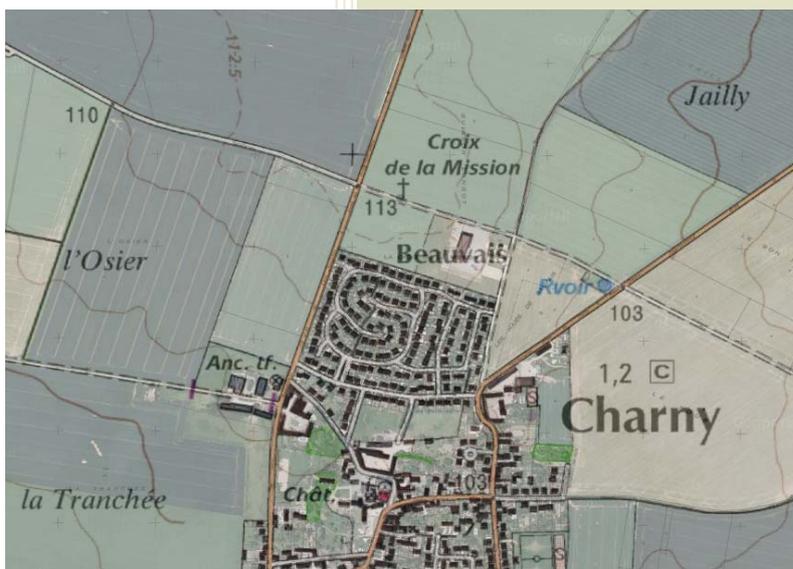


Commune de CHARNY  
1 rue de l'Eglise  
77410 CHARNY

## MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME 4- REGLEMENT (EXTRAIT)



Vu pour être annexé à la  
délibération d'approbation  
du Conseil Municipal en  
date du .....

Le Maire



40, rue Moreau Duchesne - BP 12  
77910 Varreddes

[urbanisme@cabinet-greuzat.com](mailto:urbanisme@cabinet-greuzat.com)  
<http://www.cabinet-greuzat.com>

2011.0204  
Décembre 2012

Titre III .....	3
Chapitre 1 .....	3
Dispositions applicables à la zone IAUa .....	3
Caractère et vocation de la zone IAUa .....	3
<b>Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol</b> .....	3
Article IAUa – 1 - Occupation et utilisations du sol interdits .....	3
Article IAUa – 2 - Occupation et utilisations du sol admises sous condition .....	3
<b>Section II – Conditions de l’occupation du sol</b> .....	3
Article IAUa – 3 – Accès et voirie .....	3
Article IAUa – 4 – Desserte par les réseaux .....	4
Article IAUa – 5 – Caractéristiques des terrains .....	4
Article IAUa – 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	4
Article IAUa – 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	4
Article IAUa – 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	5
Article IAUa – 9 – Emprise au sol .....	5
Article IAUa – 10 – Emprise au sol .....	5
Article IAUa – 11 – Aspect extérieur .....	5
Article IAUa – 12 – Stationnement .....	7
Article IAUa – 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisées et classés .....	7
<b>Section III – Possibilités maximales d’occupation du sol</b> .....	7
Article IAUa – 14 – Coefficient d’occupation du sol .....	7

## TITRE III

### CHAPITRE 1

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUa

##### Caractère et vocation de la zone IAUa

Il s'agit d'une zone située au Nord du bourg, destinée à recevoir des constructions nouvelles à destination principale d'habitat sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

##### Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

###### ARTICLE IAUa – 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées sous condition, sont interdites.

###### ARTICLE IAUa – 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- 1- Les constructions d'habitation (et annexes) d'hôtellerie, de restauration, de bureau, de service, sous réserve d'un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone.
- 2- Les installations et travaux divers définis à l'article R421.23 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- 3- Les activités de service et de bureau intégrées à l'habitat et à condition que la Surface de Plancher Hors Œuvre Brute n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.
- 4- Les constructions annexes isolées sont limitées à une Surface totale de Plancher Hors Œuvre Brute de 50 m<sup>2</sup>.

##### Section II – Conditions de l'occupation du sol

###### ARTICLE IAUa – 3 – ACCES ET VOIRIE

- 1- D'une manière générale toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins 6 mètres de largeur minimum et adaptée au nombre de logements desservis.
- 2- Les voies en impasse de plus de 50 mètres de longueur sont interdites.
- 3- 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.
- 4- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 5- Toutes nouvelles sorties de véhicules sont interdites sur la départementale RD129.

#### ARTICLE IAUA – 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1- 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 sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

##### 2- Assainissement :

Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

##### 3- Réseaux divers :

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité) 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.

#### ARTICLE IAUA – 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

#### ARTICLE IAUA – 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Toutes constructions nouvelles, y compris les constructions annexes, devront s'implanter dans une bande comprise entre 5 et 25 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte.

2- Il n'est pas fixé de règles pour les équipements collectifs d'intérêt général.

#### ARTICLE IAUA – 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives de propriété soit avec une marge de recul de 3 mètres en cas de mur aveugle et 5 mètres en cas d'ouverture.

2- Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieure à 1 mètre par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 20 m<sup>2</sup>, doit respecter une distance minimale de 2.5 mètres par rapport aux limites séparatives.

3- Il n'est pas fixé de règles pour les équipements collectifs d'intérêt général.

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

L'implantation de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement de tous points de la construction soit au moins égale à 3 mètres.

#### ARTICLE IAU A – 9 – EMPRISE AU SOL

1- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété.

2- Il n'est pas fixé de règles pour les équipements collectifs d'intérêt général.

#### ARTICLE IAU A – 10 – EMPRISE AU SOL

1- La hauteur des constructions, mesurée depuis le niveau de la voie de desserte jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, ne doit pas excéder 10 mètres.

2- La hauteur à l'égout du toit des constructions, mesurée à partir du niveau de la voie de desserte, ne doit pas dépasser 7 mètres. Pour les pignons, cette même règle s'applique à la ligne fixe fictive joignant les départs des égouts de toitures.

3- Pour les bâtiments à usage d'habitat, le nombre de niveau habitable ne doit pas dépasser 3 niveaux, soit R+1+combles.

4- La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 6 mètres de hauteur totale.

5- Il n'est pas fixé de règles pour les équipements collectifs d'intérêt général.

#### ARTICLE IAU A – 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

2- Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Les équipements collectifs d'intérêt général
- L'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant,

- Les installations techniques nécessaires pour l'utilisation de l'énergie solaire et de manière générale pour l'architecture contemporaine et HQE seront autorisées.

### 3- Toitures :

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou de plusieurs éléments à pentes. La pente des versants est obligatoirement de 40°, sauf pour les vérandas, les annexes isolées et les abris de jardin. Par ailleurs, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les appentis, de même que pour les annexes accolées.

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.

Lorsqu'un châssis de toit offre une vue directe sur une propriété foncière ou bâtie, le bas de celui-ci aura obligatoirement une distance au moins égale à 1.9 mètre du plancher.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas et des annexes isolées, doivent être recouvertes par de la tuile en terre cuite de ton vieilli ou des vitres. Elles ne doivent pas comporter de débord sur pignon.

### 4- Parements extérieurs :

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur ton pierre.

Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, talochée, broyée ou lissée.

Les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de dimensions plus hautes que larges et des carreaux à dominante verticale.

L'utilisation de matériaux nus destinés à être recouverts, de type brique creuse est interdite. Les parements en bois doivent être obligatoirement peints en harmonie avec les constructions existantes ou lasurés.

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, les volets roulants si le boîtier du mécanisme est vu des emprises collectives.

### 5- Clôtures :

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

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

En bordure de voie, les clôtures doivent être composées d'une haie vive doublées d'une clairevoie. Des parties de murs peuvent être ponctuellement utilisés aux abords des entrées des unités foncières, pour l'intégration des portails et des coffrets techniques.

En limite séparative, les clôtures en plaque de béton préfabriquée sont interdites ainsi que l'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing.

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

- 0.50 mètre si la hauteur de la haie est inférieure à 2 mètres
- 2 mètres si la hauteur de la haie est supérieure ou égale à 2 mètres.

De manière générale, les haies vives doivent être d'essences locales tels que le charme, le noisetier, ou le cornouiller sanguin.

L'utilisation de thuyas, lauriers et bambou est interdite pour la composition des haies vives.

#### ARTICLE IAU A – 12 – STATIONNEMENT

##### 1- Principes :

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 nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes prescrites au paragraphe 2 ci-après.

Il devra être privilégié l'utilisation de matériaux perméables pour les stationnements, permettant l'infiltration des eaux de ruissellement.

##### 2- Nombre d'emplacements :

Constructions à usage d'habitation : Il doit être créé trois places de stationnement par logement, au sein de chaque unité foncière ; dont une au moins sera couverte.

Constructions à usage de bureau ou de service : Une surface au moins égale à 60% de la Surface de Plancher Hors Œuvre Nette sera consacrée au stationnement des véhicules.

3- Il n'est pas fixé de règles pour les équipements collectifs d'intérêt général.

#### ARTICLE IAU A – 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISEES ET CLASSES

1- Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence locale.

2- Les aires de stationnement de plus de 4 places devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de surface affectée à cet usage, dégagements compris.

### **Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### ARTICLE IAU A – 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.3.