

POS

P L A N
D'OCCUPATION
DES SOLS

CHAMIGNY

Modification – Secteur des Effaneaux

REÇU

28 JUIN 2007

SOUS-PRÉFECTURE DE MEAUX

2- REGLEMENT – 1 NAX

.

URBANISME FARHI ALEXANDRINE

Impasse de la Forge
77550 REAU

Tel : 01 60 60 87 98 - Fax : 01 60 60 82 55

Présent document émis le 20 juin 2007

Règlement de la zone 1NAx

1. MODALITES D'APPLICATION

1. On dénomme « **activités économiques** » celles des secteurs secondaires ou tertiaires, quel que soit leur statut. Par convention, elles ne comprennent pas les activités primaires, (agricoles ou minières) ni les équipements collectifs privés ou publics qui sont le cas échéant réglementés distinctement.

2. Est dénommée « **voie** », un espace (public ou privé) ouvert à la circulation automobile, en état de viabilité et comprenant donc une chaussée revêtue.

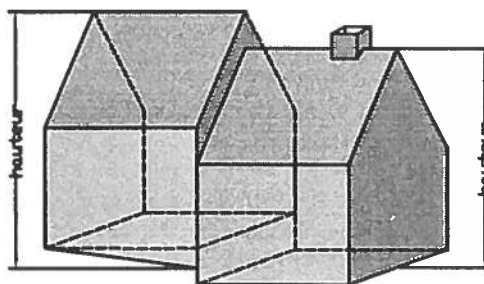
3. **L'article 6** réglemente l'implantation par rapport « aux voies », que celles-ci soient publiques et privées et par rapport « aux emprises publiques » qui ne sont pas des voies.

4. Pour les **calculs par tranche**, on considère que toute tranche entamée compte pour une tranche entière.

5. Pour **l'application des articles 6, 7 et 8**, il convient de considérer la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements ponctuels sans liaison avec le sol.

6. Sauf mention spécifique contraire la **hauteur** est mesurée

- depuis le point le plus haut (faîtage, acrotère...), hors superstructures techniques (cheminée, ventilation ...),
- au point le plus bas du sol naturel, à la périphérie du bâtiment. Dans le cas où un bâtiment présente des décrochés de hauteur, le point le plus bas est considéré à la périphérie de chaque volumétrie et non pour le bâtiment dans son ensemble.



7. Les **annexes** sont des ouvrages édifiés sur une propriété comprenant une construction principale, accolée ou non. Elles comprennent les bâtiments qui ne sont voués ni à l'habitation, ni à l'activité économique ou à de l'équipement.

2. REGLEMENT DE LA ZONE 1NAX.

1NAX1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les occupations et utilisations du sol admises ne sont autorisées :

- que si elles sont réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble
- et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la desserte de l'opération et des constructions qui y sont admises.

Seuls sont admis :

- Les activités économiques sous réserve :
 - de ne pas dépendre de la législation SEVESO "seuil haut",
 - de ne pas avoir pour objet le commerce de vente sur place aux particuliers,
- Les hôtels d'hébergement de très courte durée.
- Les restaurants.
- Les équipements collectifs à condition qu'ils ne soient pas fondés sur l'hébergement.
- Les locaux de gardiennage.
- Les habitations si elles sont nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement occupations et utilisations du sol admises et à condition qu'elles soient intégrées dans un bâtiment d'activité
- Les annexes et installations des constructions autorisées dans la zone.

Dans le secteur soumis à des nuisances sonores, figurant au plan de zonage, les constructions à édifier à usage d'habitation, ou destinées à recevoir du public devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

1NAX2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 1NAX1.

1NAX3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

DESSERTE GENERALE DE L'OPERATION

Les voies nouvelles destinées à desservir des constructions doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- Disposer d'une chaussée permettant, sur tout le linéaire le croisement de deux poids lourds
- Disposer d'un espace matérialisé pour la circulation des piétons
- Les voies en impasse doivent être aménagées pour que les véhicules y compris les poids lourds, puissent faire demi-tour sans marche arrière
- Comprendre un dispositif de récupération des eaux pluviales de la voie, distinct de celui des eaux usées
- Comprendre un dispositif de récupération des hydrocarbures
- Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés

ACCES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie.

L'accès aux terrains recevant une activité économique doit permettre aux véhicules :

- sortant de vérifier que la voie est dégagée
- entrant de manœuvrer en dehors de la chaussée.

1NAX4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

DESSERTE DE L'OPERATION

RESEAU D'EAU POTABLE

L'opération d'ensemble doit être desservie par un réseau d'eau potable de caractéristiques suffisantes pour assurer son alimentation.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'opération d'ensemble doit être desservie par un système d'assainissement des eaux usées domestiques comprenant un système d'épuration collectif privé ou public, localisé dans l'opération d'ensemble.

Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement devront être régulées et épurées des principaux polluants et notamment des hydrocarbures avant le rejet au milieu naturel avec un débit compatible avec ce dernier.

Les ouvrages destinés à collecter les eaux de ruissellement devront être paysagers conformément à l'article 1NAX13.

DESSERTE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain doit satisfaire les conditions suivantes :

RESEAU D'EAU POTABLE

Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement se raccorder au réseau collectif, soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement du terrain au réseau collectif d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées, des eaux pluviales.

Eaux usées

Toutes les constructions rejetant des eaux usées devront être raccordées à un réseau interne à l'opération d'ensemble collectant les eaux usées et les dirigeant vers le système d'épuration de ladite opération.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne peuvent être rejetées sur la voie.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau ou dans l'émissaire naturel devra se faire avec un débit et une qualité compatible avec les caractéristiques de l'émissaire.

Les eaux de ruissellement provenant des voies et aires de stationnement ou de dépôts de matériaux doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures.

1NAX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

1NAX 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il est imposé un recul d'au moins 40 m de l'axe de la bretelle de l'autoroute A4.

PAR RAPPORT AUX AUTRES VOIES :

Les constructions de moins de 5 m de hauteur peuvent être édifiées sur toute la profondeur du terrain, c'est à dire soit en limite, soit en retrait.

Les constructions de plus de 5 m de hauteur doivent s'implanter avec un recul au moins égale à 10 m.

1NAX 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions de moins de 5 m de hauteur doivent être implantées soit en limite, soit en retrait d'au moins 5 m.

Les constructions de plus de 5 m de hauteur doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m.

Toutefois les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 10 m en limite avec une propriété qui n'est pas en zone 1NAX.

1NAX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 5 m.

1NAX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 50%.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs liés à la desserte réseau.

1NAX 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne doit pas excéder 16 m à compter du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise du bâtiment considérée.

Toutefois les équipements collectifs peuvent excéder cette hauteur lorsque leur fonctionnement l'impose.

1NAX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Les murs et toitures doivent être composés ou revêtus de matériaux en bon état et correctement assemblés.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

L'entrée et/ou la façade principale doit être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériau, volume).

CLOTURES

La clôture est constituée au choix :

- d'un mur ou muret maçonné enduit
- de grilles ou grillages à mailles rigides éventuellement posés sur un soubassement maçonné enduit et éventuellement doublés de haies

Les murs et murets doivent être enduits, aspect taloché ou gratté. Les deux côtés du mur doivent être traités.

Les clôtures de couleur vive sont interdites.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Doivent faire l'objet d'un traitement paysager :

- les citernes et cuves,
- les aires de dépôts ou de stockage aérien,
- les aires de manœuvre des poids lourds.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

1NAX 12 - OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur la propriété.

1NAX 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

PLANTATIONS DE L'ESPACE COLLECTIF LONGEANT LA BRETELLE DE L'AUTOROUTE A4

La marge de recul par rapport à la bretelle de l'A4 telle qu'énoncée à l'article 1NAX6 devra être réservée à la réalisation des ouvrages techniques nécessaires à la gestion de l'eau accompagnés de plantations dans le cadre du traitement paysager.

PLANTATIONS DES ESPACES COLLECTIFS DE L'OPERATION D'ENSEMBLE

Les bassins de rétention des eaux de ruissellement devront être paysagers.

L'opération d'ensemble devra être rythmée par des bandes paysagères intégrant des ouvrages de récupération des eaux de ruissellement, approximativement perpendiculaires à l'autoroute A4 et entre lesquelles s'implanteront les constructions.

PLANTATION DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

L'entrée principale du bâtiment ou celle destinée à recevoir du public doit être accompagnée d'un espace paysager.

Les aires de stationnement pour véhicules légers doivent intégrer des plantations :

- un arbre de haute tige pour 4 emplacements au minimum
- des haies en pourtour

Il doit être réalisé des espaces plantés et/ou paysagers sur au moins 10 % de la superficie de la propriété.

Ne peuvent être inclus dans ces espaces les aires de stationnements où les espaces accessibles aux véhicules (type ever green).

1NAX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle de COS.

1NAX 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.