

TITRE III

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1NAf

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée ou insuffisamment équipée pour être urbanisée qui est destinée à l'extension future de l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble (lotissements ou ensemble de constructions groupées).

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

ARTICLE 1NAf.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol qui n'est pas autorisée sous condition est interdite.

ARTICLE 1NAf.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme),
- les installations et travaux divers définis à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.O.S. est approuvé,
- les changements de destination des locaux sont soumis à déclaration préalable ou permis de construire.
- les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.
- les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. de commerce, de restauration, d'hôtellerie, de bureau, de service, d'intérêt général, à condition :

- de la réalisation des équipements de viabilité (VRD),
- de l'intégration à un schéma d'aménagement d'ensemble justifiant l'organisation d'une urbanisation cohérente et représentant, pour un projet partiel, au minimum 30% de la zone.
- de la réalisation d'une proportion de 20% de logements sociaux sur l'ensemble de l'opération.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1NAf.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée (existante ou à créer) 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.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

L'étude des accès à la Route Départementale n° 140 fera l'objet d'une concertation préalable à toute demande d'autorisation d'aménagement, en collaboration avec les services concernés du Conseil Général de Seine et Marne.

ARTICLE 1NAf.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Alimentation en eau potable

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

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, de même les eaux traitées sont interdites dans le réseau pluvial.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 du code civil). Dans le cadre d'une démarche de Qualité Environnementale, il est imposé l'étude de tout procédé de récupération, réutilisation, infiltration des eaux pluviales et leur exécution, sous réserve d'impossibilité technique ou économique à justifier. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

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.

ARTICLE 1NAf.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1NAf.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'application du présent article, l'alignement est considéré comme représentant la limite entre l'emprise de la voie de desserte automobile et la propriété privée.

Les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- soit au ras de l'alignement,
- soit en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies de desserte automobile, de manière à pouvoir favoriser le stationnement des véhicules en dehors de l'espace public.

Pour les propriétés situées à l'angle de deux rues, le retrait de 5 mètre ne sera applicable que sur la voie de desserte. Pour l'autre voie, il ne sera exigé qu'un retrait minimal de 2.50 m si la construction n'est pas située en alignement.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE 1NAf.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait. Les constructions individuelles à usage d'habitation ou leurs annexes accolées, devront être implantées sur l'une au moins des limites séparatives.

En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie :

la distance par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à 6 mètres, cette distance peut être réduite à 3 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baie assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail.

Les annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 2,50 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Les annexes accolées non habitables dont la hauteur à l'égout du toit n'excèdera pas 1,90m pourront être autorisées jusqu'à une distance minimale de 1,90m de la limite séparative.

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

La construction de plusieurs bâtiments est autorisée sur une même propriété. Ces constructions seront, soit accolées, soit distantes d'au moins 8 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les annexes à une construction (garage, abri de jardin).

ARTICLE 1NAf.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 1NAf.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du niveau fini du rez-de-chaussée jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le niveau fini du rez-de-chaussée ne pourra excéder la moyenne des altitudes du Terrain Naturel, pris aux angles de la construction augmenté de 40 cm.

Pour les logements individuels :

Ces bâtiments seront composés d'un rez-de-chaussée, avec ou sans combles aménagés ou aménageables, ou d'un rez-de-chaussée + étage + combles aménagés ou aménageables. La hauteur au faîtage sera au maximum de 10,50m.

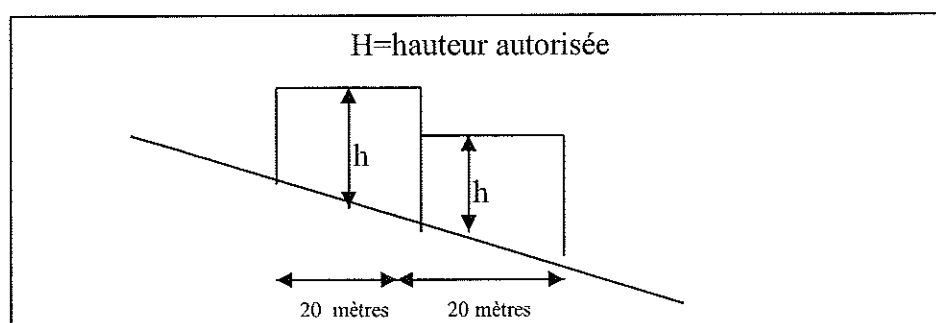
Pour les logements collectifs :

Ces logements seront composés :

- soit d'un rez-de-chaussée et de deux étages en cas de toiture terrasse avec une hauteur maximale de façade, mesurée à partir du niveau fini du rez-de-chaussée, de 8m.
- soit d'un rez-de-chaussée et un étage, avec combles aménagés ou aménageables, en cas de toiture à pentes, avec une hauteur maximale au faîtage, mesurée à partir du niveau fini du rez-de-chaussée, de 14m.

(* Hauteurs à vérifier)

Le niveau fini du rez-de-chaussée ne pourra excéder la moyenne des altitudes du Terrain Naturel aux angles de la construction augmenté de 40 cm. Si le terrain est en pente, il sera partagé en section nivelée de 20m maximum dans le sens de la pente.



Pour les annexes :

La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 6 mètres de hauteur totale mesurée depuis la dalle du rez-de-chaussée. Pour les garages situés en alignement d'une voie, l'altitude de la dalle sera égale ou au maximum supérieure de 10cm à celle du trottoir en axe du bâtiment.

ARTICLE 1NAf.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les antennes paraboliques doivent dans la mesure du possible ne pas être perçues du domaine public situé dans l'environnement immédiat.

Les installations techniques nécessaires pour l'utilisation des énergies renouvelables, et de manière générale les constructions d'architecture contemporaine sont sous condition d'une recherche d'intégration dans l'environnement existant, autorisées.

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 40 et 45 degrés.

Dans le cadre d'une démarche de Qualité Environnementale, les toitures terrasses végétalisées, ainsi que les versants à faible pente, sont autorisées.

Toutefois, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les annexes accolées à la construction principale affectées ni à de l'habitation ni à une activité.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées (garages et abris de jardin), il n'est pas fixé de règle (nombre et inclinaison des pentes).

L'éclairage des combles sera assuré par une majorité d'ouvertures en lucarne en façade sur rue, et par des lucarnes ou châssis de toit en façade postérieure. Si la façade est perpendiculaire à la rue, l'éclairage des combles sera assuré par une majorité d'ouvertures en lucarne, ou par des ouvertures en pignon.

Les toitures à pente à l'exception des vérandas et abris de jardin doivent être recouvertes par des tuiles plates en terre cuite ou de l'ardoise naturelle. En cas de tuile, il est imposé un minimum de 20 tuiles au m². Cette règle ne s'applique pas aux toitures à faible pente ou aux toitures terrasses végétalisées si elles sont autorisées

Ces règles pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- l'extension ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant,
- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

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.

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

Dans le cadre d'une démarche de Qualité Environnementale, l'utilisation du bois en structure ou en parement sera autorisée sous réserve d'une intégration particulièrement soignée dans l'environnement.

Les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de :

- dimensions toujours plus hautes que larges (40% minimum)
- carreaux à dominante verticale.

Les volets seront composés de larges plages verticales et confortées de barres transversales sans écharpes. Il pourra être découpé des motifs dans les volets pour animer les façades.

Les volets roulants sont autorisés si le boîtier (ou mécanisme) est encastré dans la maçonnerie.

L'utilisation de matériaux nus (type parpaing non enduit) est interdite. Les murs doivent être pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines. La couleur des enduits sera ton pierre ou de toute couleur figurant sur la palette du document C.A.U.E 77 intitulé « Patrimoine et Réhabilitation », consultable en Mairie de CHAUCONIN-NEUFMONTIERS.

Dans le cadre d'une démarche de Qualité Environnementale, l'utilisation du bois en structure ou en parement sera autorisée, sous réserve d'une intégration soignée dans le paysage.

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 s'ils ne sont pas encastrés dans la maçonnerie.

Clôtures

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

La hauteur totale des clôtures à l'exception des végétaux les accompagnant, ne doit pas excéder 2 mètres sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

L'ensemble des règles de cet article pourra ne pas être appliqué dans les cas suivants :

- l'extension ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant,
- l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée,
- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

En bordure de l'espace de desserte les clôtures doivent être constituées soit :

- par un mur en pierre apparente rejointoyé ou recouvert ou en maçonnerie recouverte d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre,
- d'éléments en bois ou métalliques disposés verticalement sur un soubassement maçonné,
- d'une haie végétale diversifiée doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

De manière générale, il sera privilégié, pour les haies, les essences locales parmi lesquelles les noisetiers, saules, genets, lilas, cornouillers, érables, seringat, spirées, weigelas, etc... à l'exclusion des lauriers, thuyas et cupressus.

En limites séparatives les clôtures ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous.

De manière générale, les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation à nu de matériaux destinés à être enduits, type brique creuse et parpaing est également interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre ou tout matériau recouvert en enduit s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.

Les haies devront être choisies parmi des essences locales.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées.

ARTICLE 1NAf.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE 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 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.

2 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L 123-1-3 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 collective :

Il doit être créé un minimum de deux places par logement et une place pour les studios.

Constructions à usage d'habitation individuelle :

Il doit être créé deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.

ARTICLE 1NAf.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Obligation de planter

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés. Ils devront être plantés à raison d'un arbre minimum de haute tige (16/18 minimum) pour 200 m² de la surface d'espaces verts.

Dans le cas de stationnements à l'air libre, ceux-ci devront être paysagés à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1NAf.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,40.