

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1NA

Caractère et vocation de la zone

La zone 1NAx est destinée exclusivement à l'implantation d'activités dans le cadre du Parc d'Activités du Pays de Meaux.

### SECTION1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 1NAx 1

##### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Sont admises sans conditions les constructions non interdites à l'article 2 et notamment :
  - les activités commerciales, de services et de loisirs
  - les bureaux et hôtels d'entreprises
  
2. sont admises sous conditions :
  - Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements.
  - Les modes particuliers d'utilisation du sol soumis aux dispositions des articles R.442-1 à 13 du Code de l'Urbanisme, nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone.
  - Les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.
  - Les activités artisanales et industrielles compatibles avec les vocations énumérées au §1.
  - Les clôtures sous réserve qu'elles respectent les dispositions de l'article 11
  - En dérogation de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme les constructions le long des axes routiers Rocade Ouest, Route Nationale 3 et Route Départementale 5, sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions des articles 3 à 15 du présent secteur garantissant un ensemble bâti homogène.

#### ARTICLE 1NAx 2

##### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les bâtiments d'exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 1NAx2,
- Les lotissements à usage d'habitation ou de jardin,
- Les terrains aménagés de camping et de caravaning,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou d'aménagements d'espaces libres ou d'ouvertures publics,
- Les installations classées à caractère industriel soumises à autorisation

### SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 1NAx3

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

La création des voies de desserte peut être soumise 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.

Le Permis de Construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès, y compris des personnes à mobilité réduite.

Les voies secondaires devront présenter les caractéristiques suivantes :

- a) avoir une largeur totale d'emprise au moins égale à 10 m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures. Des chaussées plus étroites, aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite n'excède pas 50 m et qu'une bonne visibilité soit assurée.
- b) les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

D'une manière générale, à l'intérieur d'une propriété :

- toute construction devra pouvoir être accessible à partir d'une voie d'au moins 4 m de largeur.
- les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment des services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).
- les caractéristiques techniques (structures, revêtements...) devront avoir une qualité suffisante pour assurer la pérennité des ouvrages et ne pas nuire à la qualité paysagère de la zone.

#### ARTICLE 1Nax4

#### DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

##### 1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes, notamment pour la défense contre l'incendie, est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

##### 2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un système de collecte séparatif, eaux usées – eaux pluviales.

###### a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Toutes construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

###### b) Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers les noues et réseaux collectant les eaux pluviales sur le domaine public.

Avant rejet dans le réseau public, les eaux pluviales devront être régulées par rétention et traitement de dépollution dans des ouvrages de temporisation. Le débit de fuite autorisé étant au maximum de 2 litres par seconde et par hectare.

Ces ouvrages devront être équipés de trop pleins raccordés au système de collecte public.

Les espaces libres plantés seront conçus en nivellement pour freiner la vitesse d'écoulement et pour assurer une rétention des eaux de ruissellement dans des noues et bassins paysagers réalisés dans l'emprise de la parcelle.

### 3 – RESEAUX DIVERS

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

#### ARTICLE 1NAx 5

##### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

#### ARTICLE 1NAx6

##### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 6 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Il n'est pas fixé de marge de reculement pour l'implantation de bâtiments de faible importance destinés au fonctionnement de l'établissement (poste électrique, local poubelles, sas de livraisons, etc...), ainsi que pour l'implantation des constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone.

Les équipements collectifs devront être implantés soit à l'alignement, soit avec recul de 3 m.

#### ARTICLE 1NAx 7

##### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. La marge de reculement est ainsi définie :

- ✓ A la moitié de la hauteur de façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 4m.

Une implantation sur une des limites séparatives est possible. Dans ce cas, des mesures particulières devront être prises afin d'éviter la propagation des incendies.

#### ARTICLE 1NAx 8

##### IMPLANTATION DE PLUSIEURS CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Des constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une et l'autre au moins égale à 5 mètres.

Il n'est pas fixé de règles :

- ✓ En cas d'aménagement, avec ou sans changement de destination, ou d'extension mesurée de constructions existantes à la date d'approbation du présent POS.
- ✓ Pour les équipements collectifs,

## ARTICLE 1Nax9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les annexes ne peut excéder 70% de la superficie de la propriété.

## ARTICLE 1Nax10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant ou aménagé, avant travaux de construction, et jusqu'à l'égout de la toiture dans le cas de toitures en pente ou au bord supérieur de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses.

Les édicules et volumes techniques de faible importance peuvent être autorisés en surhauteur de la hauteur plafond définie ci-dessus.

- les constructions nouvelles ne doivent pas excéder une hauteur plafond de 18 mètres.
- toutefois, des dépassements ponctuels de la hauteur plafond fixée à 18 mètres pourront être autorisés pour les parties de bâtiments qui le requièrent (enseignes, etc...) ou les éléments architecturaux particuliers.

## ARTICLE 1Nax11 ASPECT EXTERIEUR

### 11.1 – VOLUMETRIE

L'aménagement du Parc d'Activités du Pays de Meaux requiert la réalisation de bâtiments conçus avec une architecture de qualité. L'implantation et l'orientation des constructions de toute nature devront tenir compte de la composition d'ensemble du parc d'activité et se composer avec les bâtiments environnants préalablement édifiés sur les parcelles voisines.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant de créer des ensemble bâtis homogènes. En cas de dépôt et de stockage de toute nature, établi en continuité d'une construction, l'écran doit être constitué des mêmes matériaux que celle-ci. Certaines parties des bâtiments (entrées, bureaux, accès, hall d'activités) pourront recevoir un traitement particulier complété par une modénature variée des différentes façades.

Les annexes, garages et logements de service devront former avec le bâtiments principal, un ensemble de qualité.

Les citernes, les dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux non visibles de la voie publique et masqués par un rideau de plantations denses d'essences locales à feuillage persistant. Les escaliers de secours ne devront pas être visibles de la rue, sauf traitement spécifique.

### 11.2 – TOITURES

Les bâtiments n'auront en général pas de longs pans de toitures visibles depuis le sol sauf dans le cas d'un projet architectural spécifique.

### 11.3 – MATERIAUX

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

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

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

#### 11.4 – ENSEIGNES

Les enseignes non commerciales seront obligatoirement fixées sur les façades des bâtiments (et non en surhauteur de la façade) ou sur des murets localisés à chacun des accès.

L'organisation des informations, le signalement des entreprises devront faire l'objet d'une attention particulière. Le projet de signalétique devra être dès le début de la conception du bâtiment afin qu'il fasse partie en amont de la réflexion architecturale. Il devra être présenté dans le cadre du permis de construire.

#### 11.5 – CLOTURES

Les clôtures pourront comporter un mur bahut de 0,60 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments à claire-voie d'une hauteur de 2 m maximum. Les matériaux de clôtures devront présenter un aspect satisfaisant y compris dans le temps. Des haies arbustives seront plantées, à l'arrière des clôtures sur le domaine privé.

En limite des espaces verts publics, les clôtures devront présenter un aspect homogène et être compatibles avec l'environnement paysager.

#### 11.6 – GESTION DES DECHETS

Les conditions de stockage et d'évacuation des déchets de toute nature (industriels et ménagers) feront l'objet d'une attention particulière : les locaux et aires de stockage figureront dans la demande de permis de construire.

En vue de prévenir les risques de pollution des eaux, l'implantation des réservoirs sous la forme de simples enveloppes enterrées pour le stockage des liquides inflammables est interdite. Tous les réservoirs enterrés devront être à double paroi acier, soit placés dans une fosse, tels que prescrits dans l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes.

### ARTICLE 1Nax 12 STATIONNEMENT

#### 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.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Longueur :	5,00 mètres
Largeur :	2,30 mètres
Dégagement :	5,50 mètres

Soit une surface moyenne d'environ 24 m<sup>2</sup> par emplacement, accès et dégagement compris.

Il ne pourra être créé d'unités continues de places de stationnement supérieures à 50 places, une bande de plantations devra être réalisée entre ces unités. De manière générale les aires de

stationnement devront être paysagées et plantées pour assurer leur bonne intégration au paysage et à l'environnement de la zone.

En complément des aires de stationnement des véhicules, il sera prévu un local pour les vélos, sécurisé et de plain-pied, à raison d'un emplacement pour 10 emplois.

#### NOMBRE D'EMPLACEMENTS

##### Etablissements commerciaux

Il sera créé 3 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette développés.

##### Constructions à usage de bureaux privés ou publics

Une surface au moins égale à 60 % de la surface utile des bureaux de la construction sera affectée au stationnement.

##### Etablissements industriels et artisanaux

Il sera créé une place de stationnement pour deux emplois.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

##### Etablissements de service et de loisirs

Les besoins en stationnement feront l'objet d'une notice détaillée déclinant l'offre de stationnement en fonction de la nature de l'établissement et de ses capacités d'accueil.

Dans le cas d'une activité recevant un nombre important de personnes extérieures à l'entreprise, le nombre de places de stationnement créées devra être en rapport avec la fréquentation attendue.

##### Il n'est pas fixé de règles pour les équipements collectifs

#### ARTICLE 1Nax13

##### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

#### OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 75 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m<sup>2</sup> de cette surface plantée. Ces espaces libres devront être aménagés en espaces verts et soigneusement entretenus. La conception de ces espaces verts devra contribuer à l'harmonie et à la qualité paysagère de l'ensemble de la zone. Par ailleurs, le nivellement de ces surfaces devra faire l'objet d'une attention particulière pour respecter les dispositions de l'article 4 concernant la gestion des eaux pluviales.

Sauf contrainte technique, les arbres existants remarquables dans le paysage et situés dans l'emprise des terrains, devront être conservés et intégrés dans les aménagements paysagers des parcelles concernées.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations seront organisées selon un projet paysagé adapté.

La marge de reculement prévue à l'article 6 du présent règlement sera traitée en espace vert, hors voies d'accès et desserte des constructions.

En limite séparative, des haies libres et/ou des alignements d'arbres seront prévus, en accompagnement des clôtures grillagées.

### SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 1NAx14

##### POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

La surface hors œuvre nette constructible maximale, inscrite dans le dossier de création de ZAC est de 94 000 m<sup>2</sup>

#### ARTICLE 1NAx15

##### DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles.