



CHAUCONIN-NEUFMONTIERS
S E I N E - E T - M A R N E

Le village fort de sa nature

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

REGLEMENT

ZONE NA

Délibération du Conseil Municipal du 29/12/1981 approuvant le P.O.S
et celles du 27/03/1992 et 12/02/1999 le révisant, celles du 15/12/2000,
11/07/2006, 12/12/2009 le modifiant

TITRE III

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE NA

Cette zone correspondant à des secteurs non construits et non ou insuffisamment équipés de l'agglomération de Chauconin-Neufmontiers, sur lesquels une urbanisation future est envisagée par le président P.O.S. sous réserve, pour chaque secteur, d'un aménagement d'ensemble et de la réalisation des équipements nécessaires.

La zone est divisée en 5 secteurs :

-Les secteurs Naa, Nab et Nac, dits de « renforcement » qui correspondent à des petits secteurs enclavés en arrière du tissu bâti existant, qui, sous réserve de l'amenée des équipements nécessaires à l'ensemble du secteur pourront accueillir de l'habitat de densité moyenne.

-Le secteur Nad dit d' « extension nouvelle », correspondants à une zone centrale située entre les deux villages de CHAUCONIN et de NEUFMONTIERS, destinée à être urbanisée pour une vocation dominante d'habitat et d'équipement dans le cadre d'opérations d'ensemble. Pour garantir une bonne intégration de ces opérations dans le cœur de l'agglomération, le P.O.S. fixe un certain nombre d'obligation de maillage des voiries de desserte interne du nouveau quartier avec les rues existantes au voisinage. La zone 2Na (cf chapitre II) sera réalisée.

-Le secteur Nae, dit d'extension nouvelle d'équipement situé face à la zone dite des Chaudrons, et qui est destiné à accueillir des équipements collectifs de l'agglomération ;

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

Article NA 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires :

Dans tous les secteurs :

-Les équipements publics d'infrastructure à condition que leur implantation soit conçus de façon à ne pas compromettre un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur.

Dans le secteur NAa :

-Les aménagements, annexes, ou extensions modérées de construction existante sur le terrain à la date d'approbation de la présente révision du P.O.S., ainsi que la reconstruction à implantation similaire de bâtiment existant qui viendrait à être détruit à la suite d'un sinistre.

2 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à l'aménagement du secteur, et sous réserve de leur intégration à un schéma d'aménagement cohérent pour l'ensemble du secteur :

Dans les secteurs NAa, Nab et Nac :

-Les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation. Au sein de ces opérations seront admis :

- Les constructions à usage d'habitation individuelle,
- Les annexes des constructions principales réalisées sur les parcelles,
- Les locaux à usage de bureau ou service à condition qu'ils soient intégrés ou, accolés aux volumes d'une construction principale d'habitation.
- Les équipements collectifs nécessaires au fonctionnement du secteur.

-Les locaux en sous-sol, sous réserve que l'évacuation des eaux de la construction (eaux usées, eaux pluviales, eaux d'infiltration) jusqu'aux réseaux collectifs, puisse être assurée par un dispositif de type gravitaire.

Dans le secteur Nad :

-Les opérations d'ensemble (exemple lotissement, constructions groupées...) à usage principal d'habitation et si elles recouvrent au moins 75% de la surface du secteur, sous réserve d'une réalisation en au moins trois tranches distinctes de l'urbanisme. Y seront admises les occupations et utilisations du sol suivants :

- Les constructions à usage, de commerce, de bureau et leurs annexes,
- Les constructions à usage d'activité artisanale, si elles sont le complément de l'habitation d'un artisan.
- Les équipements collectifs nécessaires au fonctionnement du secteur,
- Les constructions et installations, utiles ou nécessaires au fonctionnement d'un service public.

Dans le secteur NAe :

-Les équipements collectifs d'intérêt général et leurs annexes.

En outre, dans tous les secteurs :

-Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation ou au fonctionnement des occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur, ou s'agissant des affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont destinés à assurer la rétention des eaux pluviales ou à constituer des aménagements paysagers collectifs.

Article NA 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article NA1 sont interdites dans le secteur.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NA 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité, à l'exclusion :

- 1) De tout appendice d'accès,
- 2) Ou passage aménagé sur terrain voisin.

Sur le secteur NAa, cette règle peut toutefois ne pas s'appliquer en cas de réalisation d'aménagement, d'annexe, d'extension modérée, ou de reconstruction faisant suite à un sinistre, de bâtiment existant qui à la date d'approbation de la présente révision du P.O.S. ne bénéficierait pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus, à condition toutefois, que les travaux projetés n'induisent pas une augmentation du nombre de logements.

2) Le réseau de voies nouvelles créé dans le cadre d'opération d'ensemble doit être obligatoirement maillé et raccordé à tous les chemins et voies préexistants situés jusqu'en bordure du périmètre d'opération.

En outre, en cas de création d'une ou plusieurs voies :

-celles-ci devront être aménagées, en préservant des possibilités de raccordement avec le réseau viaire existant ou futur destinées à permettre le passage de véhicules sur l'ensemble du secteur : si elle se termine en impasse, la voie nouvelle doit en tout état de cause être aménagée de façon à ce que les véhicules puissent se retourner.

En outre, dans les secteurs Nad et Nae

Les principes de liaison à établir figurant au document graphique n°2-3 doivent être repris dans le cadre de l'aménagement d'ensemble du secteur concerné.

En Nad, les caractéristiques ces accès doivent permettre de satisfaire, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, et de protection civile.

Des conditions particulières d'accès et voirie pourront par ailleurs être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation, ou en vue de leur intégration ultérieure dans la voirie publique.

Article NA4 –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 soit par branchement direct au réseau public, soit par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et raccordé au réseau public.

Assainissement :

Il est exigé la mise en place sur la parcelle d'un réseau séparatif : il doit être procédé à une collecte séparée des eaux usées et des eaux pluviales provenant de la construction et/ou des installations, et être réalisé deux boîtes de raccordements distinctes aux réseaux collectifs, dont la localisation est à définir en concertation avec les services compétents.

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées ne nécessitant pas de traitement préalable. Pour les eaux résiduaires d'activités, il pourra être exigé, avant rejet au réseau collectif, un prétraitement. En secteur Nad, les eaux usées doivent être acheminées gravitairement vers le système collectif.

Eaux pluviales :

-Le rejet direct en rivière des eaux pluviales collectées sur l'opération doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.
-Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales des drains et surfaces imperméabilisées, dans un réseau collectif apte à les recueillir. Dans les opérations d'ensemble, la mise en place d'un tel réseau est obligatoire.

En outre, dans le secteur Nad :

L'ensemble des eaux pluviales collectées devra être épuré des hydrocarbures, puis dirigé gravitairement dans un système collectif de rétention des eaux pluviales.

En outre dans tous les autres secteurs :

En cas d'opération engendrant l'imperméabilité d'une surface importante de terrain il peut être imposé la mise en place d'un bassin de rétention destiné à recueillir les eaux collectées sur ces surfaces imperméabilisées et à rejeter soit dans le milieu naturel, soit dans le réseau collectif, un débit régularisé.

De même, en cas de réalisation d'une surface importante d'emprise affectée au stationnement et à la circulation des véhicules, il pourra être imposé, en amont du rejet à l'exutoire de l'opération, la mise en place des dispositifs préventifs contre les risques d'infiltration des hydrocarbures (types déshuileurs...).

Réseaux électriques et téléphoniques

Ils devront être enterrés sur les parcelles et sur les voies nouvelles

Réseaux gaz

Si le réseau gaz passe en limite d'opération, les opérations groupées devront comprendre une desserte gaz

Article NA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs NAa, Nab et Nac :

Dans les opérations d'ensemble, la surface moyenne des terrains constructibles pour des habitations individuelles, en groupés ou libres, doit être au moins égale à 500 m² par construction d'habitation à réaliser. Ces terrains, pour être constructibles, devront en outre présenter une largeur sur alignement de l'espace de desserte au moins égale à 10 mètres par construction d'habitation à réaliser.

Ces règles peuvent ne pas s'appliquer sur le secteur NAa dans les cas réalisation d'aménagement, annexe, petite extension ou reconstruction à la suite d'un sinistre, d'une construction existante qui serait implantée à la date d'approbation de la présente révision du P.O.S. sur une unité foncière ne respectant pas les conditions définies ci-dessus.

Dans le secteur Nad :

Dans les opérations d'ensemble, la surface moyenne des terrains constructibles pour des habitations individuelles, en groupés ou libres, ne pourra être inférieure à 500 m².

Dans le secteur Nae :

Il n'est pas fixé de règle

Article NA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les secteurs NAa, NAb, NAc :

D'une façon générale l'implantation des constructions principales doit être réalisée dans un souci d'harmonisation et de relatif ordonnancement au long des voies.

Toute construction principale devra présenter une façade ou un pignon dans une bande comprise entre 0 et 10 mètres mesurée à compter de l'alignement de l'espace de desserte.

Cette règle ne s'applique pas pour la réalisation d'annexe d'une construction principale édifiée sur la parcelle, à condition que l'emprise au l'annexe n'excède pas 30 m².

De plus, cette règle peut ne pas s'appliquer pour la réalisation d'équipement public dont les caractéristiques le nécessitent, et sur le secteur NAa dans les cas de :

- réalisation d'aménagement, annexe, ou petite extension, accolé à une construction existante dont l'implantation, à la date d'approbation de la présente révision du P.O.S. ne respectait pas les conditions définies ci-dessus.
- de reconstruction de bâtiment préexistant qui viendrait à être détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

Dans les secteurs Nad et Nae :

Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement, soit en recul.

Article NA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs NAa, Nab, Nac, Nad et Nae :

-Les constructions principales doivent être implantées, soit sur une ou plusieurs des limites séparatives aboutissant aux voies, soit en recul des dites limites.

-Les annexes non accolées à la construction principale doivent être implantées sur une des limites séparatives : Toutefois, si l'annexe constitue un équipement collectif d'infrastructure, elle peut être implantée soit sur limite séparative, soit en recul.

- Lorsque la construction n'est pas en limite séparative :
- le recul devra être d'au minimum :
 - 3,50 m dans les secteurs NAa, NAb, Nac et Nae,
 - 2,50 m dans les secteur Nad,
- par ailleurs, la distance « D », comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point d'une baie au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude « d » entre ces deux points, avec un minimum de 8 mètres.

En outre, dans tous les secteurs :

- Implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune :

Elle doit être conforme aux dispositions de l'article NA 6.

Article NA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Dans les secteurs NAa, NAb et Nac :

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point d'une baie de la construction à tout point de la façade qui lui fait face soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux point avec un minimum de 3,50 mètres.
Toutefois ? entre une annexe non accordé et son bâtiment principal, cette distance peut être ramenée à 1.90 m.

Dans le secteur Nad

Chaque unité foncière destinée à recevoir de la maison individuelle sur lot libre, ne pourra supporter :

- qu'une seule construction principale à usage d'habitation, ne comprenant qu'un seul logement
- éventuellement un logement secondaire, contigu ou non, ne dépassant pas 50 m2.

Cette règle ne s'applique pas à un ensemble de constructions groupées.

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes.

Article NA 9 – EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs NAa, NAb et NAc :

Pour chaque parcelle affectée à la construction, la surface de sol imperméabilisé ne doit pas excéder 50% de la superficie de la parcelle.

Sur le secteur NAa, cette règle ne s'applique cependant pas pour les aménagements, extensions bâties de moins de 30m² d'empire au sol, ou la reconstruction après sinistre à emprise au sol identique de construction existante implanté à la date d'approbation de la présente révision du P.O.S. sur un terrain ne satisfaisant pas la règle.

Dans les secteurs Nad et Nae

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum

Article NA 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs NAa, NAb et Nac :

La hauteur des constructions, mesurée depuis le niveau de l'espace de desserte jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (cheminée et autres superstructures exclues) ne doit pas excéder 10 m ;

Dans le secteur Nad :

La hauteur mesurée depuis tout point de l'égout du toit (à l'exclusion de l'égout des lucarnes) jusqu'au point le plus bas du sol naturel considéré dans l'emprise du bâtiment, ne pourra excéder 7,50 m.

Par ailleurs, les bâtiments ne pourront comprendre plus de R+1+C avec éventuellement un encuvement.

Dans le secteur Nae :

La hauteur des constructions, mesurés depuis le niveau du sol naturel (avant travaux) jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (cheminée et autres superstructures exclues) ne doit pas excéder 12 mètres.

Article NA 11- ASPECT EXTERIEUR

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

Dans les secteurs NAa, NAb, NAc, NAd et NAe :

-Les toitures des bâtiments principaux seront composées d'un ou plusieurs éléments à une ou deux pentes, comprise entre 35° et 45° pouvant comprendre des petites parties en toiture terrasse.
-Le plus grand linéaire du faîtage de toiture sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à l'une des limites séparatives de propriété.
-Les toitures seront recouvertes de tuiles ou de verrières, ces dernières devant couvrir une surface inférieure à 30% pour chaque pente de toiture.
Toutefois, pour les bâtiments à usage d'habitation collective ou les équipements collectifs, la toiture pourra être constituée d'ardoise.

-Les toitures à pente ne devront comporter aucun débord sur les pignons.
-Lorsque l'éclairage des comptes sera assuré par des fenêtres de toit ou des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne pourra excéder par versant, le tiers de la longueur du faîtage.
-Les parements devront être enduits, quelque soit la nature de la construction.
-Les dispositions définies ci-dessus pourront ne pas être appliquées dans le cas d'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée.

De plus, sur le secteur NAa, ces dispositions peuvent ne pas être respectées pour les aménagements, extensions modérées, ou reconstruction après sinistre, à traitement architectural identique de construction préexistante à la date d'approbation de la présente révision du P.O.S.

-Clôtures (dans tous les secteurs) :

La clôture sera constituée au choix :

-d'un mur maçonné, recouvert, des deux côtés, d'un enduit ou enduit à « pierres vues », ou, en NAd seulement, en briques,
-d'une haie doublée ou non d'un grillage ; en Nad, celui-ci peut être posé sur un soubassement maçonné enduit (à pierres vues ou non) ou en briques,
-d'une grille peinte composée d'éléments verticaux droits, et posée sur un soubassement maçonné recouvert d'un enduit ou à pierres vues, ou, en Nad seulement, en briques.

La hauteur totale de la clôture sur rue sera comprise entre 1,60 et 2,00 m pour les murs ou les grilles et entre 1,20 m et 2,00 m pour les haies. En Nad, elle ne peut excéder 2 mètres.

Les portails et portillons devront être de forme rectangulaire.

Article NA 12 – STATIONNEMENT

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

-En outre, les normes minimales suivantes concernant le nombre d'emplacements à prévoir devront au moins être respectées.

Constructions à usage d'habitation individuelle :

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement par logement, sur le terrain propre à l'opération.

Constructions à usage d'habitation collective :

Il sera aménagé 1 place par studio et 2 places pour les autres logements

Constructions à usage de bureau de service ou d'artisanat :

Une surface au moins égale à 80% de la surface de plancher hors œuvre nette sera consacrée au stationnement des véhicules/hors surface de circulation.

Lotissements, opérations groupées :

Dans les lotissements ou opérations groupées comportant plus de 10 logements, il sera créé un nombre d'emplacements supplémentaires, banalisés, non affectés, au moins égal à 20 % du nombre de logements.

Article NA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

-Dans les lotissements ou opérations groupées, il sera planté sur les espaces collectifs, un arbre à haute tige par lot de maison individuelle dans l'opération.

-Les espaces boisés classés à conserver, à créer, ou à protéger, figurant aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

-Les terrains accueillant des bassins de rétention doivent être paysagés.

En outre dans les secteurs NAa, Nab et Nac :

Sur chaque parcelle affectée à l'habitat, une emprise au moins égale à 25% de la superficie de la parcelle devra être traitée en espace vert, non construite, et non affectée aux aires de stationnement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Dans le secteur NAd :

1-COS pour l'habitat individuel (en groupés et libres) :

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,0012 logement individuel/m² de terrain.

2-C.O.S. pour l'habitat collectif :

Le cos est fixé à 0,08

3-COS pour les équipements et commerces :

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,02

Ces trois COS peuvent être additionnés dans le cadre d'une même opération.

Dans les secteurs NAa, Nab et Nac :

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,35.

Dans le secteur Nae :

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Article NA 15 – DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement des C.O.S. au-delà des possibilités définies à l'article NA 14, n'est pas autorisé.