ZONE 1 AUzab

1A CHAPITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUzab

Au sein de la ZAC Paris-Oise, le secteur 1 AUzab est affecté principalement aux "activités" de type logistiques, industrielles et artisanales, de bureaux, laboratoires et entrepôts. L'indice "b" indique que le secteur est concerné par la zone bleue du PPRI de la rivière d l'Oise.

2A1 SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 AUZab 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- les logements, sauf les logements de gardien et les équipements hôteliers
- les locaux commerciaux sauf ceux liés à l'activité principale dans la limite de 30% de la SHON
- les terrains de camping et de stationnement des caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R.443-6 et suivants et R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme
- le stationnement des caravanes isolées
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R.443-13.1° du Code de l'Urbanisme
- les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme, sauf en cas d'autorisation préalable
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les installations dont la présence est incompatible avec la vie du secteur en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation relative à la protection de l'environnement

2A2 ARTICLE 1 AUzab 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1 AUz Ab 1.

Toutefois, sont autorisées sous condition :

- les installations classées ou non dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels

Commune de Longueil Sainte-Marie / Modification n°2 du PLU / Règlement

- l'extension ou la modification des installations existantes classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances
- les immeubles existants avant la mise en vigueur du P.A.Z. qui peuvent être réparés et aménagés (des extensions ou additions de faible importance peuvent être autorisées)
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction après avis de la commission municipale compétente en matière d'urbanisme des prescriptions édictées aux articles 3 à 14 pour les occupations et utilisations du sol visées aux 3 derniers alinéas rappelés ci-avant.

43A2aa

- Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.
- Il est rappelé que les dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

75A3 SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUzab 3 - ACCES ET VOIRIE

77A3 Accès et voirie

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

La position, la disposition et la largeur des accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité. En particulier, les accès ne devront pas se situer aux intersections et sur le côté intérieur des virages ni à moins de 20 mètres des amorces de ces ouvrages.

Toutefois, un accès pourra se situer dans un rond-point si celui-ci est aménagé de telle manière que cet accès ne nuise pas au bon fonctionnement du rond point.

Les largeurs des accès seront suffisantes pour que les véhicules les plus longs n'aient pas à dépasser lors des entrées ou sorties hors de la voie de droite de la chaussée. Pour cela l'implantation des barrières avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement est exigée.

96A4 ARTICLE 1 AUzab 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

98A4 I - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable

En l'absence de réseau, les constructions ou installations nouvelles ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge, les dispositifs technique permettant de les alimenter (forage, captage) dans les limites de la réglementation correspondante (autorisation préfectorale).

Le raccordement au réseau public d'alimentation sera obligatoire lorsque celui-ci sera réalisé.

II - Eaux industrielles

La desserte en eau industrielle sera assurée soit par le réseau eau potable si la demande de l'utilisateur n'excède pas ses capacités, soit par un forage ou captage particulier que le constructeur réalise à sa charge si ses besoins excèdent les capacités du réseau en eau potable.

102A4 III - Assainissement

103A4 **1. Eaux usées**:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, et conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux industrielles devront faire l'objet d'un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

111A4 2. Eaux pluviales:

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant les eaux.

Toutefois, en l'absence de réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge, et conformément à la réglementation en vigueur, les dispositions permettant soit le libre écoulement des eaux pluviales, soit leur stockage momentané et l'évacuation directe et sans stagnation de ces eaux vers un exutoire désigné par l'aménageur.

Les eaux pluviales des chaussées et parkings seront obligatoirement traitées par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet, si ces chaussées reçoivent régulièrement des poids lourds (PL) ou plus de 40 véhicules légers (VL).

115A4 IV - Electricité, téléphone, gaz

- 117A4a L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public et/ou par les énergies renouvelables (solaire ou photovoltaïque).
- Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

118A5 ARTICLE 1 AUzab 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour qu'un terrain soit constructible, sa superficie doit être au moins égale à 2000 m².

136A6 ARTICLE 1 AUzab 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le nu des façades de toute construction doit être édifié avec un retrait de 10 m minimum par rapport à l'alignement des voiries.

Des marges de recul plus importantes sont imposées dans le plan des servitudes d'urbanisme et le plan de principe de servitude des espaces verts privés (documents annexés au PLU).

Les voies ferrées, les canaux ou fossés de recueil des eaux pluviales n'entraînent pas de recul particulier.

1A7 ARTICLE 1 AUzab 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives. La hauteur de tout point de la construction doit être inférieure à sa distance à la limite séparative (H = L).

La construction en limite séparative pourra être admise si il y a un accord avec le riverain pour un plan commun et mise en place d'une paroi coupe-feu 1 heure en limite séparative de domaine privé, ou avec accord de l'aménageur pour une limite séparative le long d'un espace commun public.

13A8 ARTICLE 1 AUzab 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique) sera au minimum de 4 m, sauf cas spécifique à soumettre à l'accord de la commission municipale compétente en matière d'urbanisme.

19A9 ARTICLE 1 AUzab 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale de la parcelle.

26A10 ARTICLE 1 AUzab 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est définie sur le plan des servitudes d'urbanisme (document annexé au PLU). Selon les zones, les hauteurs maximales sont de :

- -12 mètres
- -15 mètres
- -23 mètres

34B11 ARTICLE 1 AUzab 11 - ASPECT EXTERIEUR

45B11c MATERIAUX

En vue d'éviter un aspect disparate des diverses constructions une unité des matériaux est recherchée.

Pour les façades, la pierre, le bardage métallique et les murs rideaux d'éléments verriers, dont les façades à dominante de vitrage uniquement sur les constructions voués à des bureaux, des services ou des commerces sont seuls admis. Toutefois, les panneaux de béton préfabriqués ou le carrelage peuvent être autorisés, après accord de la commission municipale compétente en matière d'urbanisme et sur présentation d'échantillons, si ces matériaux respectent l'esprit général d'aspect de façades du parc d'activités.

L'utilisation en toiture de tuiles de béton ou de terre cuite, de tôles ondulées ou fibrociment est interdite.

Les enduits sont interdits.

La coloration des façades sera choisie selon la palette de couleurs de la zone : gris aluminium (RAL 9006 ou couleur voisine), vert foncé (RAL 6009 ou couleur voisine), ton pierre (RAL 9001 ou couleur voisine). L'emploi de teinte blanche ou noire est également toléré uniquement sur les façades à dominante de vitrage des constructions vouées à des bureaux, des services ou des commerces.

En ce qui concerne les toitures, le choix de la couleur se fera selon la palette de couleurs de la zone : gris ou noir.

Les couleurs vives sont autorisées pour les menuiseries et des éléments de petites surfaces. La surface des éléments de couleur vive ne dépassera pas 5% de la surface des façades des constructions d'au moins 500 m2 de surface de plancher. Sur les façades des constructions de moins de 500 m2 de surface de plancher, la surface des éléments de couleur vive pourra atteindre 10%.

Un dépassement peut être admis sur avis de la commission municipale compétente en matière d'urbanisme.

TOITURES

Les toitures seront soit horizontales, soit à faibles pentes (inférieures à 20%). Dans tous les cas, elles seront dissimulées par des acrotères horizontales.

Toutefois, pour des bâtiments de surface hors œuvre nette inférieure à 500m^2 et destinés à des services (restaurants, stations de distribution de carburant, etc...) des toitures apparentes sont autorisées. Les pentes seront inférieures à 45 degrés.

CLOTURES

Les clôtures sont autorisées pour délimiter les parties privatives des parties publiques ou en limite séparative de deux lots. Elles seront en treillis, plastifié vert RAL 6009 ou couleur voisine. Leur hauteur sera de 200 cm.

Le long des parties publiques, elles seront implantées avec un recul de 0,6 mètre minimum de la limite de propriété et seront réalisées en treillis soudé à mailles rectangulaires.

Elles seront doublées d'une haie composée d'essences locales, définies au cahier des prescriptions de paysage (document annexé au PLU).

Le long des parties publiques, la haie sera implantée entre la clôture et la limite de propriété.

Les clôtures situées entre parcelles pourront être réalisées en grillage torsadé vert.

Les entrées pourront être marquées par un muret de pierre de 160 cm de hauteur et de longueur comprise entre 5 et 10 m de part et d'autre de l'accès. La dimension et l'implantation des portails devront être étudiés de manière à permettre le passage aisé des poids lourds gros porteurs.

DIVERS

Sur les façades sont seules autorisées des enseignes réalisées par des lettres découpées en volume ou peintes. La surface totale des lettres sur chaque façade est de 5 m² maximum augmentée d'1 m² supplémentaire par tranche de 500 m² de surface hors œuvre nette du bâtiment.

La façade du bâtiment devra être visible entre les lettres sur la surface non occupée par les lettres.

Les lettres pourront être lumineuses ou non. Toutefois, pour éviter toute confusion pour les conducteurs des trains TGV les enseignes lumineuses clignotantes ou de couleur rouge sont interdites à moins de 200 m de la ligne TGV.

Sont interdits sur l'ensemble du secteur toute autre forme de publicité et en particulier :

- les enseignes dépassant au-dessus du niveau de l'égout des toitures
- les panneaux publicitaires

Les lampadaires de chaque lot seront identiques à ceux des voies publiques de desserte du lot. Toutefois, les appliques lumineuses fixées sur les façades des bâtiments pourront être choisies en fonction de l'architecture de ceux-ci. Elles seront alors définies dans le dossier de demande de permis de construire.

69B12 ARTICLE 1 AUzab 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour chaque lot, il sera exigé au minimum 1 place "véhicule léger" (VL) par 350m² de surface hors œuvre nette augmentée de 1 place par 25 m² de surface hors œuvre nette de bureau et d'activité commerciale.

En ce qui concerne les "poids lourds" (PL), il convient de prévoir à l'intérieur de chaque lot un nombre suffisant pour les besoins en périodes et heures de pointe, aucun stationnement sur les voies de desserte n'étant toléré.

88B13 ARTICLE 1 AUzab 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existants devront dans la mesure du possible être conservés. 15% de la surface du lot devront être plantés.

Les dalles de béton perforées (type "evergreen") ne sont pas comptabilisées dans la surface plantée.

Chaque arbre dans une surface minérale pourra être comptabilisé pour 4m2 d'espace vert.

Les essences et la disposition générale des plantations seront conformes au cahier des prescriptions de paysage (document annexé au PLU).

118B14 SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 AUzab 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface hors œuvre nette constructible est limitée à 900 000 m².