

Commune d'

AMBLAINVILLE

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

MODIFICATION N°1

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
18 DEC. 2013

5a

REGLEMENT ECRIT

ZONE 1 AUz

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1 AUz

Caractère de la zone : zone d'extension future urbanisable de suite, correspondant à la ZAC les Vallées, destinée à l'accueil d'activités.

Cette zone présente plusieurs secteurs à vocation différenciée.

ARTICLE 1 AUz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

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

I - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans l'ensemble de la zone

- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées ou accolées à celles-ci.

- les ouvrages, constructions ou installations nécessaires ou liés au développement, à la gestion, à l'entretien ou à la surveillance des activités autorisées dans la zone.

- les constructions à usage de bureaux.

- les aires de stationnement des véhicules.

- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

- les constructions ou installations à usage socio-culturel, sportif, de garage ou de restauration dès lors qu'elles sont liées aux établissements autorisés dans la zone.

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-avant.

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 « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

De plus, dans les secteurs 1 AUza, 1 AUzb, 1 AUzf et 1 AUzh

- les constructions et installations à usage industriel, commercial ou artisanal soumises ou non à déclaration, à enregistrement ou à autorisation.

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou à la restauration.

De plus, dans le secteur 1 AUzg

- les constructions et installations à usage industriel ou d'entrepôt soumises ou non à déclaration, à enregistrement ou à autorisation.

De plus, dans le secteur 1 AUzi

- les constructions et installations à usage commercial soumises ou non à déclaration, à enregistrement ou à autorisation.

De plus, dans le secteur 1 AUzi

- les constructions et installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt soumises ou non à déclaration, à enregistrement ou à autorisation.

De plus, dans les secteurs 1 AUzd et 1 AUze

- les constructions et installations à usage industriel ou artisanal soumises ou non à déclaration ou à enregistrement.

De plus, dans le secteur 1 AUzi

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou à la restauration.

ARTICLE 1 AUz 3 - ACCES ET VOIRIE**I - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

La desserte de la zone devra respecter les principes figurant dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (document n°4).

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à édifier,
- d'autre part, aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

ARTICLE 1 AUz 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, et en se conformant au règlement du service public d'assainissement collectif élaboré par le Syndicat mixte d'assainissement des Sablons.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Elles ne seront, en aucun cas, dirigées vers le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Les eaux pluviales provenant des parkings et voiries devront faire l'objet d'un traitement concernant le déshuilage, le dégrillage et le dessablage avant rejet en milieu naturel, qui devra recevoir l'agrément de la Communauté de Communes des Sablons.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Des bassins de rétention des eaux pluviales devront être réalisés dans le respect des principes figurant dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (document n°4).

III - Electricité

Le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

ARTICLE 1 AUz 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1 AUz 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les secteurs 1 AUzd, 1 AUze et 1 AUzi

Les constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

Cette marge de recul peut être ramenée à 5 m pour les postes de gardiennage.

Dans les autres secteurs

Les constructions ou installations à usage d'activités et les entrepôts doivent être implantés avec une marge minimale égale à 20% de la façade du terrain sans jamais être inférieure à 10 m.

Cette marge de recul peut être ramenée à 5 m pour les postes de gardiennage.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 m de l'emprise de la RD 205.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics, ou d'intérêt collectif, ou d'infrastructure (constructions, ouvrages, installations,...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE 1 AUz 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et installations à usage d'activités doivent être implantées en respectant un recul par rapport aux limites au moins égal à la hauteur du bâtiment sans jamais être inférieur à 5 m.

Les constructions édifiées sur une limite séparative sont autorisées.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

ARTICLE 1 AUz 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE 1 AUz 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Dans l'ensemble de la zone

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessous, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

De plus, dans le secteur 1 AUzj

- la hauteur de toutes les constructions ne devra pas dépasser 40 m au faîtage.

De plus, dans les secteurs 1 AUza, 1 AUzq, 1 AUzh, 1 AUzi et 1 AUzl

- la hauteur de toutes les constructions ne devra pas dépasser 15 m au faîtage.

De plus, dans le secteur 1 AUze

- la hauteur de toutes les constructions ne devra pas dépasser 13 m au faîtage.

De plus, dans les secteurs 1 AUzb, 1 AUzd et 1 AUzf

- la hauteur de toutes les constructions ne devra pas dépasser 9 m au faîtage.

ARTICLE 1 AUz 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

Les bâtiments techniques, transformateurs, logements de gardien, réservoirs, abri, centrale de traitement d'air...devront être pris en compte dans la composition de la parcelle. Les entrepreneurs pétitionnaires devront prévoir les équipements futurs nécessaires, à court terme, au bon fonctionnement de leur entreprise dès la demande de permis de construire.

Une attention particulière sera apportée à l'échelle des édifices et des petits bâtiments afin d'éviter le mitage des parcelles.

ASPECT

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

MATERIAUX

Les matériaux bruts de type brique creuse ou parpaing seront obligatoirement recouverts d'enduits de teintes discrètes (gammes de sable, beige...).

Les façades de même volume présenteront une unité de matériaux. Les éléments signifiants pourront se démarquer (ouvertures). La façade devra comporter au moins 10% de verre, bois ou brique et de préférences aux endroits correspondant aux ouvertures.

De manière générale, les teintes des bâtiments seront en harmonie avec l'environnement, excluant les couleurs vives (rouge...) et le blanc pur.

Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou d'entrepôts seront réalisés en profilés divers ou en bois traité (lames verticales teintées aspect brou de noix).

Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

Les bardages seront de préférence disposés horizontalement sauf s'ils constituent un élément de rupture voulu comme tel dans le projet.

TOITURES

Les toitures des bâtiments à usage d'activités seront réalisés :

- soit en fibro-ciment,
- soit en plaques profilées,
- soit en ardoises synthétiques ou en shingle de teinte brune ou gris bleu,
- soit végétales.

Les bâtiments de type industriel ou commercial devront recevoir des acrotères afin de cacher tout point de vue sur les faibles pentes de la toiture.

ENSEIGNES

Les enseignes devront être en harmonie avec l'architecture des bâtiments sur lesquels elles sont apposées et s'intégrer à l'environnement.

Les mâts surmontés d'une enseigne et les enseignes lumineuses sont interdits. Elles ne devront pas dépasser l'acrotère.

Les enseignes devront être éclairées par un dispositif extérieur, d'intensités variables à l'exclusion de tous systèmes clignotants ou agressifs qui pourraient entraîner une gêne pour le voisinage.

Les couleurs propres à l'entreprise pourront être apposées sur la façade à limite de 10% de la surface totale.

Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites.

ANNEXES

Les citernes de gaz liquéfié, de mazout ou de récupération des eaux pluviales ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

CLOTURES

Les clôtures auront une simplicité d'aspect.

Les grillages seront constitués de mailles rectangulaires ou carrées soudées de couleur verte, et montés sur des potelets en fer de même couleur.

Les clôtures auront une hauteur de 2 mètres.

Les grillages doublés d'une haie vive sont vivement recommandés.

Les clôtures en plaques de béton sont interdites.

ARTICLE 1 AUz 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- pour les établissements à usage de commerces de plus de 300 m² de surface de vente,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.
- pour les hôtels et les restaurants,
 - . 1 place de stationnement par chambre
 - . 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant ouverte au public.
- pour les salles de spectacle et de réunion,
 - . 5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

- pour les établissements à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales (de moins de 300 m² de surface de vente),
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- pour les établissements à usage d'entrepôt,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

ARTICLE 1 AUz 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

Des plantations et des aménagements paysagers devront être réalisés dans le respect des principes figurant dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (document n°4).

Les aires de stationnement doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Les aires de stationnement de plus de 1 000 m² seront entrecoupées de bandes, de minimum 5 m de largeur, plantées d'arbres tiges et de haies, constituant alors une coupure verte.

Le stockage de matériaux ou marchandises à l'air libre est interdit. Il devra être intégré au bâtiment d'exploitation ou dans un bâtiment annexe spécialement conçu à cet effet.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

Les espaces verts doivent couvrir une surface au moins égale à 20 % de la surface totale du terrain, dont 30% en façade de la construction.

La plantation d'essences locales devra être privilégiée.

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

Non réglementé.