

Commune de
**LONGUEIL-
SAINTE-MARIE**

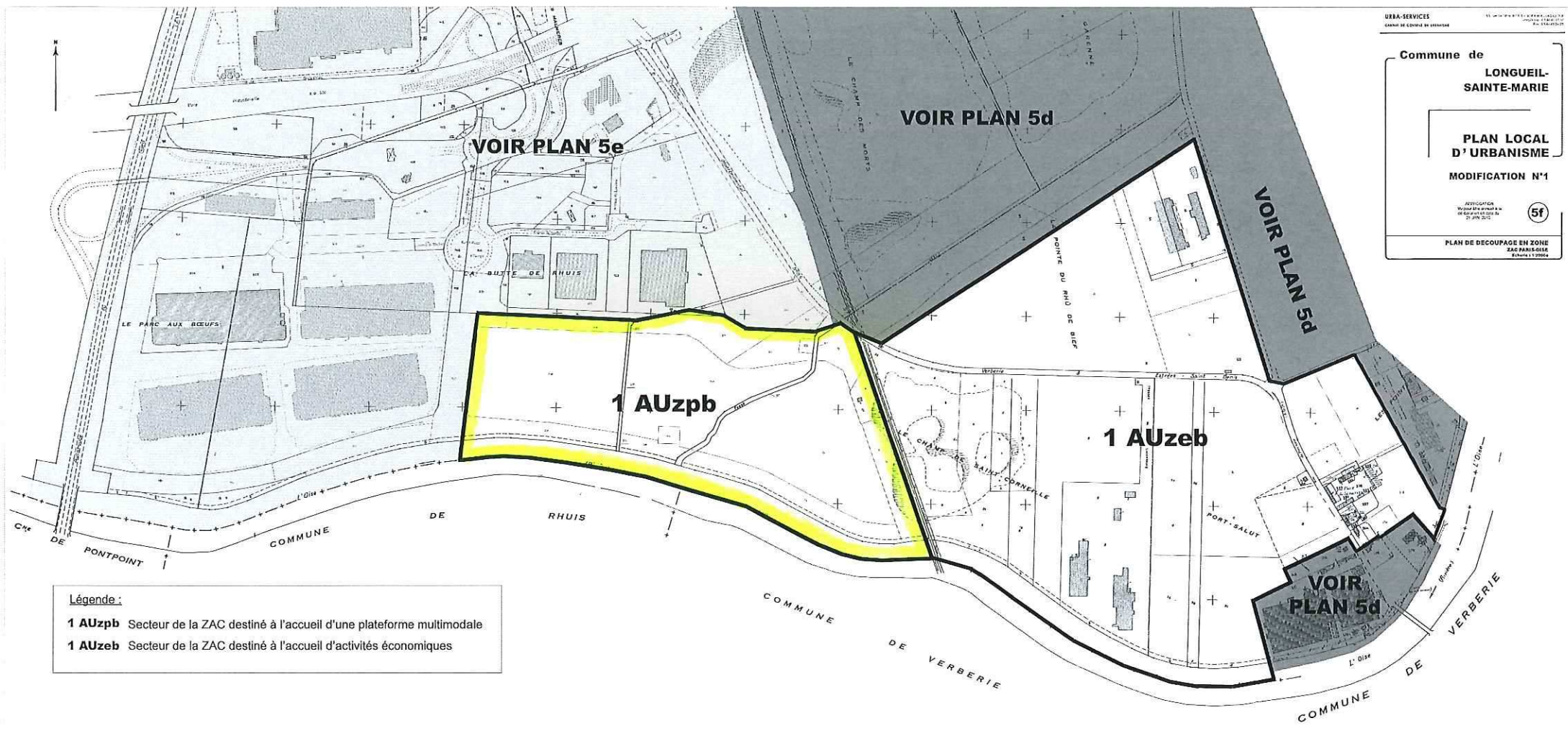
**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

MODIFICATION N°1

APPROBATION
Voté en séance le 14
Mars 2012 par le conseil
municipal de
27 Mars 2012

5f

PLAN DE DECOUPAGE EN ZONE
ZAC PARS-GRISIE
Échelle 1:20000



Légende :

- 1 AUzpb** Secteur de la ZAC destiné à l'accueil d'une plateforme multimodale
- 1 AUzeb** Secteur de la ZAC destiné à l'accueil d'activités économiques

Commune de
Longueil-Sainte-Marie



Mairie
60126 Longueil-Ste-Marie
Tél : 03 44 41 17 19 - Fax : 03 44 41 82 89 -
Courriel : mairie.longueilstемarie@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

07U12

Rendu exécutoire
à compter du

MODIFICATION N°2

REGLEMENT

Date d'origine :
Décembre 2013

PLU approuvé le 7 juin 2005 - Etude réalisée par Urba-Services à Beauvais (60)
Modification n°1 approuvée le 21 janvier 2010 - Etude réalisée par Urba-Services à Beauvais (60)

**MODIFICATION n°2 : APPROBATION - Dossier annexé
à la délibération municipale du 11.01.2013**

Urbanistes : Mandataire : **ARVAL**

Agence d'Urbanisme ARVAL Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3bis, Place de la République - 60800 CREPY en VALOIS
Téléphone: 03-44-94-72-16 Fax: 03-44-39-04-61
Courriel : Nicolas.Thimonier@Arval-Archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

ZONE 1 AUzpb

1A **CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUzpb**

Au sein de la ZAC Paris-Oise, le secteur 1 AUzpb est affecté à l'accueil du futur port fluvial (équipement reconnu d'intérêt communautaire) et aux activités présentant un lien avec le transport fluvial.

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 AUzpb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

- Les ouvrages, installations et constructions (quais, pontons, grues...) présentant un lien avec l'activité du port fluvial.
- Les activités présentant un lien avec le transport fluvial.
- Les commerces liés à l'activité du port fluvial.
- Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone.
- Les constructions à usage de bureaux à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées.
- 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 espaces de stockage nécessaires à l'activité du port et des activités présentant un lien avec le transport fluvial.
- Les carrières issues des travaux d'extraction de matériaux.
- Les espaces de stationnement.
- Les dépôts de matériaux liés aux activités autorisées.

- 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 (transformateur, pylône, antenne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue, etc.).

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé et après avis de la commission municipale compétente en matière d'urbanisme, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 14 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé 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 AUzpb 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 AUzpb 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 ou procéder au stockage en fosse étanche pour traitement à l'extérieur de la zone.

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).

116A4a 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 AUzpb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

136A6 **ARTICLE 1 AUzpb 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.

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.

1A7 **ARTICLE 1 AUzpb 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 ($H = L$). Cette règle ne s'applique pas vis-à-vis de la rivière Oise.

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.

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.

13A8 **ARTICLE 1 AUzpb 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 AUzpb 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

26A10 **ARTICLE 1 AUzpb 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

34B11 **ARTICLE 1 AUzpb 11 - ASPECT EXTERIEUR**

RAPPEL

Les règles ci-après peuvent faire l'objet d'adaptations mineures uniquement après accord de la commission municipale compétente en matière d'urbanisme.

45B11c **MATERIAUX**

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

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

TOITURES

Non réglementé.

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 0,6mètre 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.

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 AUzpb 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 AUzpb 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 AUzpb 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le COS ne s'applique pas en cas de reconstruction après sinistre et aux équipements publics ou autres équipements présentant un caractère d'intérêt général.