**URBA - SERVICES**
CABINET DE CONSEILS EN URBANISME

3, rue Molière . 60 000. BEAUVAIS
Téléphone : 03. 44.45.17.57
Fax : 03. 44.45.04.25

# Commune de AMBLAINVILLE

# PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

ARRET
Vu pour être annexé à la délibération en date du :
..11. SEP.. 1998..

REVISION
DOCUMENT PROVISOIRE

## REGLEMENT

# ZONE NA

1A

# CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA.

Caractère de la zone : zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future essentiellement réalisée sous forme d'opérations de constructions ou d'aménagements. Dans la zone NA, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.
La zone NA se subdivise en 3 secteurs différents pour tenir compte des vocations respectives et des échéances probables d'ouverture à l'urbanisation.

**1NAi** : urbanisable à court terme, pendant la durée du présent document ; est destiné à l'accueil d'activités industrielles. Le secteur 1NAi a fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté dénommée Z.A.C. des Vallées.

**1NAL** : secteur urbanisable à court terme, pendant la durée du présent document ; est destiné à l'accueil d'équipements publics.

**2NAh** : le secteur 2NAh situé au lieu-dit "La Couture" doit accueillir de l'habitat individuel de type pavillonnaire ; il constitue le prolongement de la zone UD voisine. Son urbanisation ne pourra intervenir qu'après modification du P.O.S..

**2NAm** : réalisable à moyen ou long terme après modification du P.O.S.. Le secteur situé au lieu-dit "Sous le Bournoulet" est destiné à recevoir de l'habitat mixte (individuel et collectif) ainsi que des équipements publics ; il a fait l'objet d'une étude d'aménagement qui devra être utilisée lors de l'urbanisation du secteur.

2A1

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

## ARTICLE NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

3A1

### I - Rappels

Aa . L'édification de clôtures est soumise à autorisation.

Ab . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

7A1

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

Dans le secteur 1NAi

15A1 - les hôtels et les restaurants, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

15A1a - les constructions à usage de bureau.

14A1a - les constructions à usage de commerce

15A1c - les établissements recevant du public (formation, loisirs, convalescence...).

23A1a - les constructions et installations à usage de sports ou de loisirs, et les constructions nécessaires à leur fonctionnement dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

26A1a - 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.

28A1 - les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R. 442-2, alinéa b du Code de l'Urbanisme.

33A1a - les constructions et installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt, qu'elles soient soumises ou non à autorisation ou à déclaration.

36A1a - l'extension des constructions ou installations existantes à usage d'activité industrielle, commerciale, artisanale ou d'entrepôt soumises ou non à autorisation ou à déclaration dans la mesure où elles ne créent pas de dangers ou nuisances supplémentaires.

37A1a - les postes de distribution de carburants et les ateliers de réparation de véhicules à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exercice des activités autorisées et que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et limiter les risques d'incendie.

39A1 - 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 à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.

39A1c - les constructions ou installations à usage socio-culturel, sportif ou de restauration, dès lors qu'elles sont liées aux activités autorisées dans la zone.

39A1d - 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.

43A1d - les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...).

<u>Dans le secteur 1NAL</u>

15A1a - les constructions à usage de bureau.

43A1a - les équipements ou établissements publics (constructions, installations, ouvrages...) à usage scolaire, sanitaire, hospitalier, technique, administratif, militaire, sportif, socio-culturel, de loisirs, de restauration ou de secours.

43A1d - les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...).

26A1a - 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.

Dans le secteur 2NAh

13A1d - les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation.

12A1 - les opérations admises ci-dessus peuvent comporter des constructions (ou parties de constructions) à usage de bureau ainsi que les équipements publics.

Dans le secteur 2NAm

13A1d - les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation.

12A1 - les opérations admises ci-dessus peuvent comporter des constructions (ou parties de constructions) à usage de bureau, de commerce ou de service ainsi que des équipements publics.

13A1e - les immeubles collectifs à usage d'habitation.

13A1f - l'extension des constructions à usage d'habitation existantes.

13A1g - les bâtiments annexes (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin) liés aux constructions à usage d'habitation existantes.

Dans toute la zone NA

44A1 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 :

45A1 - la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan d'Occupation des Sols, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

46A1 - les aménagements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, pylônes, antennes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...).

47A1 et dans les conditions de l'article 4 du Titre I du présent règlement :

48A1 - l'extension de faible importance des immeubles existants sous réserve que l'extension projetée ne dépasse pas (en une ou plusieurs fois) 10 % de la Surface Hors Oeuvre Nette réalisée avant l'entrée en vigueur du présent P.O.S..

49A1 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan d'Occupation des Sols.

49A2 **ARTICLE NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

50A2b Est interdit :

52A2 - tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 1.

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

**ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE**

77A3 **I - Accès**

Dans le secteur 1NAi

79A3c Aucun accès direct n'est autorisé sur les RD 205 et 927.

De plus dans toute la zone NA

78A3a Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

78A3c 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.

89A3 **II - Voirie**

Dans toute la zone NA

92A3 Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

95A3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

De plus dans les secteurs NAh et NAm

100A3 Les voies nouvelles réalisées dans le cadre de l'aménagement des secteurs NAh et NAm devront avoir une emprise au moins égale à 12 m pour les voies structurantes et 8 m pour les voies secondaires.

96A4 **ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

98A4 **I - Eau potable**

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

102A4 **II - Assainissement**

103A4 **1. Eaux usées :**

104A4 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

106A4 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

108A4 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

111A4 **2. Eaux pluviales :**

112A4 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,...).

114A4 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.

115A4 **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

116A4 Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitation nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

118A5 **ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

119A5 Non réglementé.

136A6 **ARTICLE NA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans le secteur 1NAi

144A6a Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

142A6b Cette marge de recul peut être ramenée à 5 m pour les postes de gardiennage.

149A6 Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 100 m de l'axe de l'A 16.

149A6 Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 75 m de l'axe de la RD 927.

161A6 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existant avant l'entrée en vigueur du présent document.

Dans le secteur 1NAL

144A6a Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

159A6 La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le reste de la zone NA

137A6 Non réglementé.

## 1A7 ARTICLE NA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur 1NAi

7A7 Les constructions ou installations à usage d'activités ou de dépôts doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives. Toutefois, pour les postes de gardiennage, cette marge peut être réduite à la demi-hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 3 m si la construction n'est pas édifiée à l'alignement.

9A7 Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 10 m des espaces boisés classés.

Dans le secteur 1NAL

7A7d Les constructions et installations dont la hauteur totale est égale ou supérieure à 10 m au faîtage doivent être implantées à 10 m des limites séparatives.
La marge ci-dessus peut être ramenée à 5 m pour les autres constructions.

21A7 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le reste de la zone NA

2A7 Non réglementé.

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

Dans le secteur 1NAi

18A8 La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Dans le secteur 1NAL

15A8 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).

16A8 Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Dans le reste de la zone NA

14A8 Non réglementé.

19A9 **ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL**

Dans le secteur 1NAi

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale de la parcelle.

Dans le secteur 1NAL

20A9 Non réglementé.

Dans le reste de la zone NA

20A9 Non réglementé.

26A10 **ARTICLE NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

28A10 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 le secteur 1NAi

27A10 Non réglementé.

Dans le secteur 1NAL

29A10 La hauteur maximale de toute construction est limitée à 15 m au faîtage.

Dans le reste de la zone NA

27A10 Non réglementé.

34B11 **ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Dans le secteur 1NAi

36B11d ASPECT

37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

39B11 L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

43B11 Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

44B11 Toute architecture étrangère à la région est interdite.

45B11c MATERIAUX

46B11 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre, rose...) à l'exclusion du blanc pur.

46B11a Les bâtiments à usage d'activité réalisées en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

49B11 Les parties de sous-sol apparentes doivent être traitées aves les mêmes matériaux et les mêmes teintes que la construction.

52B11 TOITURES

59B11f Les couvertures des bâtiments à usage d'activité seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles ou fibre-ciment de teinte ardoise, ou en profilés divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

61B11 ANNEXES

64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

65B11 CLOTURES

68B11 Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage urbain ou naturel existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses).

68B11a Les grillages seront constitués de mailles rectangulaires de couleur verte ou blanche, et posés sur des poteaux de même couleur.

71B11c En limites latérales sont recommandées les clôtures constituées d'un grillage vert monté sur des poteaux de la même couleur doublé d'une haie vive.

Dans le secteur 1NAL

36B11d ASPECT

37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

61B11 ANNEXES

64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

65B11 CLOTURES

68B11 Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage urbain existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses).

Dans le reste de la zone NA

35B11 Non réglementé.

## 69B12 ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans le secteur 1NAi

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

72B12 En particulier, il est exigé au minimum :

75B12 - pour les constructions à usage de bureau,
. 1 place de stationnement par tranche de 50 m2 de plancher hors-œuvre nette de construction.

76B12 - pour les constructions à usage de commerce de plus de 300 m2 de surface vente,
. 1 place de stationnement par tranche de 25 m2 de surface de vente.

77B12 - 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.

82B12 - pour les salles de spectacles et de réunions:
. 5 places de stationnement par tranche de 100 m2 de plancher hors-œuvre nette de construction.

83B12a - pour les établissements à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales,
. 1 place de stationnement par tranche de 100 m2 de surface hors-œuvre de construction.

88B12c A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

88B12b La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le secteur 1NAL

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le reste de la zone NA

70B12 Non réglementé.

## 88B13 ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le secteur 1NAi

90B13 ESPACES BOISES CLASSES

91B13 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.

92B13 OBLIGATION DE PLANTER

96B13 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m2 de terrain.

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).
L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

Dans le secteur 1NAL

97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).
L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée.

De plus, des plantations devront être créées sur les limites séparatives donnant sur l'espace agricole.

Dans le reste de la zone NA

89B13 Non réglementé.

118B14 **SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE NA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le secteur 1NAi

127B14 Pour les établissements à usage d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou d'entrepôts, le volume bâti de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 5m3/m2 de terrain au-dessus du sol.

122B14c Pour les constructions à usage de bureau ou les hôtels-restaurants, le C.O.S. est fixé à 0,60.

Dans le secteur 1NAL

120B14 Non réglementé.

Dans le secteur 2NAh

121B14 Pour toute construction, le C.O.S. est fixé à 0.

Dans le secteur 2NAm

121B14 Pour toute construction, le C.O.S. est fixé à 0.

Dans toute la zone NA

129B14c Le C.O.S. n'est pas applicable à la reconstruction en cas de sinistre.

130B14 Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions d'équipements d'infrastructure.

129B14d Le C.O.S. n'est pas applicable lorsqu'il s'agit de l'agrandissement d'une habitation existante sous réserve que les travaux projetés ne dépassent pas 10 % de la S.H.O.N. réalisée avant l'entrée en vigueur du présent P.O.S..

132B15 **ARTICLE NA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.**

142B15 Tout dépassement du C.O.S. est interdit.