

## CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUI

La zone AUI est une zone d'urbanisation future à vocation d'activités. Elle est destinée à l'artisanat, l'industrie, l'implantation d'entrepôts, le commerce de gros et de détail, les équipements publics et les activités tertiaires. Elle couvre des terrains équipés ou non équipés, destinés à permettre l'extension de la zone d'activités. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

### ARTICLE AUI.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUI2 sont interdites, dont notamment :
- Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureaux sous réserve de l'article AUI2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et aires de jeux ouvertes au public.
- Les constructions à destination d'activités agricoles ou d'élevage.
- Le stationnement des caravanes au sens des articles R441. 4 à 5 du Code de l'Urbanisme.
- Les éoliennes.

### ARTICLE AUI.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

#### **Rappel :**

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestige archéologiques (cf. page 62 et le 6-Annexes- carte de recensement des contraintes archéologiques)

#### **Peuvent être autorisés sous conditions :**

- Les constructions à usage artisanal, industriel, de commerce de gros et de détail, d'activités tertiaires, dont la nature exclut l'insertion en tissu urbain résidentiel.
- Les équipements publics.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement de la zone.
- Les dépôts de véhicule nécessaires aux activités autorisées.
- Les installations classées quelques soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, ni aucun dégagement de fumée.
- En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'exploitation.
- Les logements de fonction destinés au logement du personnel dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements autorisés.
- Les constructions qui constituent le complément administratif technique, social, sportif ou commercial des établissements autorisés.
- Les dépôts de résidus, déchets provenant de la fabrication et destinés à être récupérés ou enlevés.
- Les postes de carburant.
- La reconstruction de bâtiments détruits par sinistre dans la limite de la surface hors œuvre brute détruite, sous réserve de ne pas entraîner de nuisances pour le voisinage.

## **ARTICLE AUI.3 ACCES ET VOIRIE.**

La constructibilité sera refusée pour toute parcelle qui ne serait pas desservie directement par une voie publique ou privée, qui permette l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et qui, de plus, ne présenterait pas des caractéristiques correspondant à la destination de la construction projetée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

## **ARTICLE AUI.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau, auprès des services compétents.

### **Alimentation en eau industrielle**

L'alimentation en eau industrielle par captage ou forage particulier susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement, les besoins prévisibles, est permis mais doit être faite en accord avec les services compétents et la réglementation en vigueur.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que les effluents ne nécessitant pas de pré-épuration ou pré-épures conformément aux dispositions en vigueur.

Les constructions à usage d'habitation autorisées doivent évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

#### **Eaux pluviales**

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

Il pourra être imposé des dispositions spécifiques relatives à la gestion des eaux pluviales (rétention, restitution...) soit à la parcelle, soit pour l'ensemble de l'opération projetée.

Sont rappelés les articles 640 et 641 du Code Civil relatifs au libre écoulement des eaux naturelles.

En tout état de cause, des garanties techniques doivent être données par le constructeur pour éviter que les eaux pluviales collectées par le réseau ne soient mises en contact avec des agents polluants de la zone industrielle.

### **Electricité – Téléphone**

Les branchements des constructions en électricité et en téléphone seront ensevelis.

## **ARTICLE AUI.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **ARTICLE AUI.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU VOIES**

Les constructions devront respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Toutefois, les constructions à usage de logement, les bureaux, les postes de distribution de carburant pourront être implantés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

## **ARTICLE AUI.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égales à sa demi hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Cependant les constructions à usage d'habitation pourront être implantées à une distance de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE AUI.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux constructions non contiguës doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Dans tous les cas cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Les constructions autorisées à usage d'habitation et celles qui peuvent par leur mode d'occupation y être assimilées doivent être disposées de telle sorte qu'il ne résulte aucune gêne pour les occupants.

## **ARTICLE AUI.9 EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50%.

## **ARTICLE AUI.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue des bâtiments est limitée à 10 mètres.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsqu'elle est justifiée par des raisons techniques liées à la nature de l'activité à condition que l'intégration du bâtiment dans le paysage soit prise en compte.

Les constructions à usage d'habitation ou celles qui peuvent leur être assimilées ne devront pas dépasser 8 mètres de hauteur à l'égout du toit.

## **ARTICLE AUI.11 ASPECT EXTERIEUR**

### **Sont interdits :**

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre ou briques creuses.

### **Volumes et proportions :**

Les constructions devront présenter une volumétrie simple de proportions harmonieuses, particulièrement soignées le long de la route d'Hirson. Elles devront également présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Les mouvements de terre formant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

### **Façades :**

La nature des matériaux de façades doit être de bonne qualité.

Les teintes des matériaux doivent être discrètes et s'harmoniser entre elles et, le cas échéant, avec le paysage environnant, bâti ou non.

### **Toitures :**

Les couvertures autres que celles en terrasse doivent être de ton noir ardoise.

### **Clôtures :**

Les murs et clôtures constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face extérieure des parois sont interdits.

Les clôtures pourront être constituées :

- D'un grillage de couleur verte doublé ou non d'une haie vive d'essences locales.

## **ARTICLE AUI.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 unité foncière, il doit être aménagé les aires suffisantes pour assurer le fonctionnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel.

Il est exigé une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les logements autorisés, il est exigé 1,5 places par logement.

## **ARTICLE AUI.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces non construites et en particulier les marges de reculement doivent être plantées et entretenues régulièrement. Les dépôts de matériaux devront être masqués par des plantations.

Les surfaces traitées en espace vert seront plantées au minimum d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain; les plantations devront répondre aux prescriptions générales suivantes :

- le choix des essences sera limité à une gamme de végétaux se développant naturellement dans la région
- les aménagements seront simples, formant des haies ou des massifs d'arbustes et éviteront le saupoudrage épars des végétaux

Une attention particulière sera portée sur le traitement végétal des parties de terrain constituant les versants de la vallée du Chertemps.

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, devront être plantés à raison d'un arbre pour 2 places dès lors que leur superficie dépasse 250 m<sup>2</sup>.

Les dépôts de matériaux et de résidus destinés à être enlevés seront entourés de haies et de plantations de façon à ne pas être vus depuis l'espace public.

## **ARTICLE AUI.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

## CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU<sub>L</sub>

La zone AU<sub>L</sub> est une zone d'extension de l'urbanisation située dans la vallée du Chertemps. Cependant seules les constructions nécessaires aux activités de tourisme, de loisir et de sports pourront être autorisées.

La zone AU<sub>L</sub> est concernée par le captage de « *la fontaine des prêtres* ». Ce captage fait l'objet d'un arrêté de déclaration d'utilité publique en date du 2 novembre 1989. Cet arrêté définit des prescriptions quant à l'occupation et l'utilisation du sol dans chaque périmètre de protection (immédiat, rapproché, éloigné). L'arrêté ainsi que les périmètres sont disponibles en annexe du règlement page 63.

La zone est concernée par le risque naturel inondation. Celui-ci est identifié sur le plan de zonage par une trame hachurée.

### ARTICLE AUL.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserve des autorisations prévues à l'article AUL.2, sont interdits tous les modes d'occupation du sol y compris les carrières et le stationnement de caravanes isolées.

Dans les zones couvertes par la trame « risque d'inondation » tout remblai est interdit, la réalisation de sous sols est interdite.

### ARTICLE AUL.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

#### **Rappel :**

- L'édification de clôture est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes de plus de trois mois est soumis à l'autorisation.
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestige archéologiques (cf. page 62 et le 6- Annexes- carte de recensement des contraintes archéologiques)
- Dans les zones délimitées au plan de zonage par une trame « Risque Naturel Inondation » l'obtention de l'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol pourra être subordonnée au respect des prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

#### **Peuvent être autorisés sous conditions :**

- La construction d'ouvrages publics ou installations d'intérêt général sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement.
- Les installations et constructions liées au tourisme, aux loisirs, aux sports, à condition qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et s'intègrent harmonieusement dans l'environnement.
- Les logements de fonction destinés au personnel dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements autorisés.
- Les aménagements et extensions limités des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation des nuisances, que leur usage ne présente pas d'incompatibilité avec la vocation de la zone, qu'ils restent compatibles avec les infrastructures existantes et qu'ils n'aient pour effet de dénaturer le caractère du patrimoine existant.
- La reconstruction de bâtiments détruits par sinistre dans la limite de la surface hors œuvre brute détruite, sous réserve de ne pas entraîner de nuisances pour le voisinage.

### ARTICLE AUL.3 ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment le permis de construire sera refusé si les accès peuvent présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès.

Le permis de construire sera refusé pour toute construction dont le terrain d'assiette n'est pas desservi directement par une voie publique ou privée qui permette l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et qui, de plus, présente des caractéristiques correspondant à la destination de la construction projetée.

## **ARTICLE AUL.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise sous réserve de l'accord des services compétents et de la réglementation en vigueur.

### **Assainissement**

**Rappel :** au sein des périmètres de protection du captage de la fontaine aux prêtres des prescriptions sont à respecter (cf. annexe page 63)

### **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en la matière est admis. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Il pourra être imposé des dispositions spécifiques relatives à la gestion des eaux pluviales (rétention-restitution...) soit à la parcelle, soit pour l'ensemble de l'opération projetée.

Sont rappelés les articles 640 et 641 du Code Civil relatifs au libre écoulement des eaux naturelles.

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.

### **Electricité - Téléphone**

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Les branchements en électricité et téléphone des constructions autorisées seront ensevelis.

## **ARTICLE AUL.5 SURFACE ET FORME DES PARCELLES**

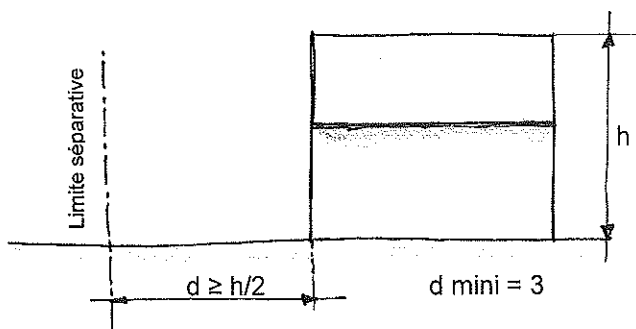
Sans objet.

## **ARTICLE AUL.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Toute construction devra être édifée à une distance d'au moins 10 mètres de l'emprise S.N.C.F. et d'au moins 5 mètres de l'alignement de la voie publique.

## ARTICLE AUL.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.



## ARTICLE AUL.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions non contiguës doivent réserver entre elles un espace libre d'au moins 5 mètres.

## ARTICLE AUL.9 EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 20%.

## ARTICLE AUL.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sauf aménagement de bâtiments existants, la hauteur des constructions autorisées ne peut excéder 8 mètres à l'égout du toit.

Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées pour raisons fonctionnelles ou techniques, par les services compétents, après consultation éventuelle de la commission des sites, notamment pour les ouvrages et les équipements publics.

## ARTICLE AUL.11 ASPECT EXTERIEUR

### Rappel :

Dans les zones couvertes par la trame « Risque d'Inondation » du plan de zonage le niveau du rez-de-chaussée doit être supérieur aux cotes des plus hautes eaux connues.

### Toitures :

Dans le cas de couvertures métalliques, la préférence sera donnée à des teintes neutres et foncées : ardoisé, gris ou noir

### Façades, Parements extérieurs :

Sont recommandés :

#### Matériaux traditionnels

- Brique
- Panneaux et clins bois
- Zinc
- Silex
- Torchis
- Bauchage d'aulne

#### Matériaux contemporains

- Maçonnerie enduite dans la limite de 5% de la surface de la façade
- Panneaux composites (bois / résines)
- Pierre agrafée naturelle ou reconstituée
- Murs rideaux
- Cassettes, panneaux et bardages métalliques.

### **Sont à proscrire :**

- l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse...
- les surfaces réfléchissantes de grandes dimensions.

Une harmonie chromatique de l'ensemble des façades est à rechercher. Le constructeur soumettra à l'aménageur, un mois au moins avant le dépôt de la demande de permis de construire, son projet de matériau et de coloration en s'attachant à placer les couleurs identifiant l'entreprise de telle sorte qu'elles ne s'opposent pas à l'harmonie d'ensemble recherchée.

### **Clôtures :**

Les murs et clôtures constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face extérieure des parois sont interdits.

Les clôtures seront uniquement constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage.

### **Dispositions diverses :**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non enterrées, ainsi que les installations de stockage en plein air seront implantées de telle manière à être peu visible depuis l'espace public.

## **ARTICLE AUL.12 STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE AUL.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il est recommandé d'utiliser des essences locales pour toute plantation.

Une surface de 20% au moins du lot devra être traitée en espaces verts.

Les dalles de béton perforées et engazonnées ne sont pas comptabilisées dans la surface d'espaces verts.

Chaque arbre dans une surface minérale pourra être comptabilisé pour 4m<sup>2</sup> d'espace vert.

Les terrains de camping, caravanning et parcs résidentiels de loisirs devront être plantés d'un arbre à haute tige par emplacement.

Les marges de reculement par rapport aux voies et aux limites séparatives doivent être plantées d'arbres de haute ou moyenne tige à raison d'un arbre au moins pour 200m<sup>2</sup> de surface. Les arbres peuvent être regroupés par bosquet.

Les citernes de gaz comprimé et autres combustibles et les dépôts en plein air doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

### **Espaces verts sur aires de stationnement :**

Les aires de stationnement de plus de 6 places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de stationnement. Les arbres peuvent être regroupés par bosquet.

## **ARTICLE AUL.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Sans objet