

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI

La zone UI est une zone d'activités, destinée à accueillir des activités artisanales et industrielles, des entrepôts, des commerces de gros et de détail, des équipements publics et des activités tertiaires et ferroviaires.

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

ARTICLE UI.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone :

Sous réserve des autorisations prévues à l'article UI.2, sont interdits tous modes d'occupation du sol dont notamment :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve de l'article UI.2,
- L'ouverture de carrière,
- Les terrains de camping, caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et aires de jeux ouvertes au public,
- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les éoliennes,
- Dans les zones couvertes par la trame « risque d'inondation » tout remblai est interdit, la réalisation de sous sols est interdite.

ARTICLE UI.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 démolir est exigé dans le périmètre de protection des monuments historiques,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et dans les abords des monuments historiques.
- Dans les emprises délimitées au plan de zonage, correspondant aux zones de bruit des infrastructures terrestres routières, les constructions sont soumises aux dispositions de l'arrêté du 12 décembre 2003 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation situées dans les secteurs affectés par le bruit.
- 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 autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage artisanal, industriel, de commerce de gros et de détail, d'équipements publics et d'activités tertiaires sous réserve d'être en accord avec les alinéas suivants,
- Les constructions et installations liées au service public ferroviaire, lesquelles sont dispensées de l'application stricte des articles suivants,
- Les installations classées à condition que leurs nuisances puissent faire l'objet de mesures de prévention efficace en raison de la proximité des zones d'habitat,
- Les logements de fonction destinés au logement du personnel dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage 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 et enlevés,

- L'aménagement des constructions existantes même non affectées à un usage autorisé dans la zone, en vue d'en améliorer le confort et l'habitabilité dans la mesure où il n'en résulte pas une augmentation de la capacité de logement,
- La reconstruction de bâtiments détruits par sinistre sous réserve de ne pas entraîner de nuisances pour le voisinage.
- Les postes de carburant.

ARTICLE UI.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 UI.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Alimentation en eau potable

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

Alimentation en eau à usage non domestique

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes et à 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-épurés 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.

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 de la construction en électricité et téléphone seront ensevelis.

ARTICLE UI.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UI.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions et installations autorisées dans la zone devront respecter les marges de recul suivantes :

- En bordure de la Route d'Hirson : recul minimum de 20 mètres,
- En bordure des autres voies : recul minimum de 10 mètres.

Toutefois, et hormis en bordure de la Route d'Hirson, et du côté de l'accès principal à la parcelle les constructions à usage de bureaux, logements et services, n'excédant pas 8 mètres de hauteur à l'égout du toit, pourront être édifiés avec un recul minimum de 5 mètres à compter de la limite du domaine public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'infrastructures et les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public.

ARTICLE UI.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 égale à sa demi hauteur avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE UI.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 UI.9 EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 50 %.

ARTICLE UI.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments est limitée à 10 mètres à l'égout du toit.

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 autorisées ou assimilées ne devront pas dépasser 8 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UI.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.

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 UI.12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des 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 pour 25 m² 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 m² de la surface hors œuvre si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi par 25 m².

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier, les surfaces qui lui font défaut.

ARTICLE UI.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 m² 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 m².

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 UI.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.