

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

Définition de la zone

- Zone urbaine englobant la zone industrielle du site TEREOS. Elle comprend le secteur UIb regroupant les bassins de décantation du site TEREOS.

Informations

- ✓ La zone UI est soumise à un aléa de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Il est conseillé de se reporter au guide « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel », en annexe n°3 du présent règlement.
- ✓ La zone UI est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation et Coulées de Boue _Vallée de l'Aisne entre Montigny-Lengrain et Evergnicourt approuvé le 21 juillet 2008 (confère règlement et carte du document n°5.1 « Servitudes et annexes sanitaires »).
- ✓ Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe n°5.2.e la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.

Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration (Article R*421-12 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE UI 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Destination	Sous-destinations	Interdits
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓
	Exploitation forestière	✓
Habitation	Logement	
	Hébergement	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Cinéma	✓
	Hôtels	✓
	Autres hébergements touristiques	✓
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	✓
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓

De plus sont également interdits en zone UI :

- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés.
- Le stationnement des caravanes hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.
- Au sein du secteur UIb, les constructions nouvelles à l'exception de celles autorisées à l'article UIb2.

ARTICLE UI 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont autorisés sous condition :

- Les logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements sont autorisés dans la mesure où ces logements sont intégrés dans le volume des constructions autorisées.
- Au sein du secteur UIb :
 - les équipements et installations nécessaires à l'activité de la sucrerie ;
 - les équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UI 3 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE FONCTIONNELLE

- Non réglementé

ARTICLE UI 4 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE ET DENSITE DE CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UI 5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

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

- Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, toute construction doit être implantée à une distance d'au moins 10 mètres de l'alignement.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE UI 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les bâtiments pourront être implantées en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, la distance du bâtiment ne sera pas inférieure à 6 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE UI 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

→ Non réglementé

ARTICLE UI 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

→ Non réglementé

ARTICLE UI 10 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

- Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au point de vue des volumes et des matériaux mis en œuvre que des coloris employés.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglomérés, parpaings, etc...) est interdit.
- Les bâtiments doivent être implantés au plus près du terrain naturel.
- Les matériaux apparents en façade et couverture devront être mats et de teintes foncées.
- Les teintes des bardages métalliques seront d'une tonalité se rapprochant des teintes suivantes :

			
RAL 1019 beige	RAL 5008 ardoise	RAL 7006 lauze	RAL 8024 brun bois
			
RAL 7006 lauze	RAL 8012 brun rouge	RAL 7032 gris silex	RAL 7015 gris graphite
			
RAL 6003 vert olive	RAL 6031 vert bronze	RAL 1014 beige	RAL 7001 gris argent

- Pour les bardages en bois, les teintes chêne doré, très claires ou jaunes sont interdites.
- Les soubassements en plaque béton devront être recouverts au maximum par le bardage, au plus près du sol. Il ne pourra être visible que sur une hauteur maximum de 0,80 m.
- L'emploi de couleurs claires ou criardes est interdit.
- Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parking, aires de stockage..., doivent être

aménagés de telle manière que la salubrité et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

- Les dépôts de matériaux doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.
- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres sauf nécessités impératives tenant à la nature de l'activité.
- Les clôtures sur rue seront constituées d'un dispositif simple, à claire-voie, comportant ou non un mur bahut. Les clôtures pleines ne sont autorisées que si elles répondent à des nécessités impératives tenant à la nature de l'activité ; elles devront être peintes ou enduites.

ARTICLE UI 11 ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- Non réglementé

ARTICLE UI 12 PROPORTION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- Non réglementé

ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS _ ESPACES BOISES CLASSES

- L'utilisation d'espèces végétales invasives est interdite (confère annexe n°1 du présent règlement).
- Les essences locales seront privilégiées (confère annexe n°2 du présent règlement).
- Les espaces restés libres après implantation des constructions et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les dépôts de matériaux doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

ARTICLE UI 14 REGLES NECESSAIRES AU MAINTIEN OU A LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Non réglementé

ARTICLE UI 15 ÉLEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME ET ESPACES BOISES CLASSES

- Non réglementé

ARTICLE UI 16 OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (VEHICULES MOTORISES, VELOS, VEHICULES ELECTRIQUES)

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Il est exigé :
 - Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.
 - Pour les constructions à usage d'artisanat, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher.
 - Pour les constructions à destination de bureaux, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.
 - Pour les constructions à destination d'activités industrielles, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher.
- Ces règles pourront être réduites soit en fonction du nombre de visiteurs attendus soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement et sur justification du pétitionnaire.

Section 3 - Équipement et réseaux

ARTICLE UI 17 CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

17.1. Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire produit une servitude de passage.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

17.2. Voirie

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UI 18 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE ET NOTAMMENT D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

18.1. Eau potable

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

18.2. Eaux usées

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Le branchement est à la charge du constructeur.
- Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder (constaté par les services compétents), toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.
- Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE UI 19 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAITRISE DU DEBIT ET DE L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT, ET PREVOIR LE CAS ECHEANT DES INSTALLATIONS DE COLLECTE, DE STOCKAGE VOIRE DE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (Article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif s'il existe en cas d'impossibilité technique justifiée et après accord de la collectivité compétente.

ARTICLE UI 20 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.