

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère et vocation de la zone UI

*La **zone UI** correspond au paysage urbain de type espace d'activités, situé en limite est du territoire communal. Dans cette zone, le PPRI s'applique (Plan de prévention des risques d'inondation de la vallée du Thérain).*

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UI 1

Occupations et utilisations du sol interdites

I - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les sous-sols sont interdits
- Toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles autorisées à l'article 2.

Article UI 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions de pris en compte des contraintes environnementales et de bonne intégration au paysage, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales ainsi que les annexes nécessaires au fonctionnement de l'activité.
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des activités présentes dans la zone, à condition que le logement soit réalisé dans le volume des constructions autorisées.
- Les installations nouvelles, classées ou non.
- Les garages.
- Les coopératives agricoles et leurs extensions.
- La réparation et l'aménagement des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.

- L'extension des bâtiments existants.
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et réseaux divers et d'équipements publics.
- Les constructions et installations, classées ou non au titre de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, et qui sont nécessaires au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UI 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique. 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.

II - Voirie

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.
- Les voies de dessertes doivent satisfaire aux exigences des services de proximité : enlèvement des ordures ménagères.

Article UI 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique et au Code de l'Environnement.
- A défaut de branchement possible sur le réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation doit disposer d'un assainissement autonome : les eaux usées seront épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. A cet effet, il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant située en aval hydraulique de la construction (250 m² minimum en cas de construction à usage d'habitation) pour la mise en place de cet assainissement.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront infiltrées dans la parcelle. En cas d'impossibilité, elles 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, ...).
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

III - Electricité

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article UI 5

Superficie minimale des terrains constructibles

- Non réglementé.

Article UI 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions (habitations, locaux industriels, artisanaux ou commerciaux, garages et annexes) doivent être implantées avec un recul d'au moins 6 m par rapport à la limite de l'alignement. Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et réseaux divers et d'équipements publics et installations d'intérêt général ne sont pas soumises à ces règles.
- Toute construction nouvelle devra respecter une marge de recul de 6 mètres par rapport aux berges du Thérain nécessaire à l'entretien du cours d'eau.

Article UI 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Toutes les constructions doivent être implantées avec une marge (M) minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article UI 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Il est demandé une distance de 6 mètres entre deux bâtiments.

Article UI 9

Emprise au sol des constructions

- Non réglementé.

Article UI 10

Hauteur maximum des constructions

- 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, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

Article UI 11

Aspect extérieur des constructions

Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement.

ASPECT

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, 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.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.
- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.
- Les sous-sols sont interdits

Les constructions à caractère innovant (architecture contemporaine et bioclimatique) ne sont pas soumises aux règles suivantes.

COUVERTURES

1) Forme

- Les toitures des constructions doivent être à 2 pentes;
- A l'exception des toitures des bâtiments industriels de grande largeur, la pente des toitures doit être comprise entre 45 et 55 degrés sur l'horizontale.
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteaux) ne sont pas autorisés.
- En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron.
- Les toitures végétalisées sont autorisées.

2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures des constructions doivent être réalisées:
 - Soit en ardoises (27 x18 cm ou 32x 22cm) et de pose droite.

- Soit en tuiles plates, petit modèle (65/80 au m2 environ), de teinte nuancée rouge brun.
- Soit en tuiles mécaniques sans cotes verticales apparentes, présentant le même aspect que la tuile petit modèle et de teinte rouge nuancé.
- Soit en zinc à l'exception des toitures dont la pente est comprise entre 45 et 55 degrés.
- Soit en bac acier de teinte nuancée rouge brun ou gris foncé à l'exception des toitures dont la pente est comprise entre 45 et 55 degrés.
- Les couvertures des vérandas doivent être, soit en verre transparent, soit en zinc, soit en matériaux de couverture traditionnels (tuiles, ardoises).
- L'utilisation de bardeaux bitumés est interdite.

FACADES

1) Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures donnant sur l'espace public doivent être verticales.
- Les ouvertures en toiture et des étages supérieurs doivent être, soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

2) subdivisions horizontales et verticales

- Les éléments de modénature admis sont la corniche, le bandeau d'étage, le soubassement, les chaînages d'angle et les linteaux.

3) Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être, soit en briques rouges du nord avec ou non une modénature, soit en pierre de taille. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- Les maçonneries en matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'un enduit taloché lisse rappelant les mortiers bâtards ou à la chaux, de teinte rappelant la pierre calcaire régionale ou la brique rouge du nord.
Une modénature, soit en pierre de taille, soit en briques rouges du nord, lui est associée ou non.
- Les constructions à ossature bois sont autorisées.
- Le clin et le bardage bois naturel ou peint est admis.
- Le bac acier est admis.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) sont droits, verticaux et en tableau; ils présentent une simplicité d'aspect. Le fer à l'écorché est admis pour les très petites ouvertures.

OUVERTURES

1) Proportions

- Les baies et châssis de toit donnant sur l'espace public, sont plus hauts que larges, hormis pour les portes de garage.
- Les lucarnes doivent être, soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.
- Les châssis de toit sont encastrés dans la couverture et posés dans le sens de la hauteur.

2) Matériaux et couleurs

- Les portes doivent être, soit en bois peint, soit en métal, soit en PVC.
- Les fenêtres doivent être, soit en bois peint, soit en métal, soit en PVC.
- Les volets des baies doivent être, soit en bois, soit en métal, et présenter un aspect similaire aux volets traditionnels: à barres horizontales, sans écharpe.
- Les volets roulant sont autorisés.
- Pour les garages, les portes à cassettes sont interdites, les portes en PVC sont interdites.
- L'aluminium naturel est interdit pour toutes les ouvertures : portes, fenêtres, volets, portes de garage.
- Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.

ANNEXES

- Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe
- Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux, de teintes et de volumétrie avec la construction principale.
- Les abris de jardin doivent être réalisés en bois naturel.

CLOTURES

- Les clôtures doivent être constituées d'une haie doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 2,00m.
- La partie supérieure des portails doit être, soit horizontale, soit en chapeau de gendarme, soit en berceau. Les portails doivent être métalliques plein ou constitués d'une grille à barreaudage droit, vertical et peint.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille.
- Les antennes paraboliques en façade sur rue sont interdites, sauf impossibilité technique justifiée.
- Les réseaux filaires sont enterrés.

Article UI 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- En particulier, il est exigé d'aménager dans la propriété :
 - Pour la construction d'établissements industriels : une place de stationnement minimum par tranches de 100 m² de surface de plancher.
 - Pour la construction d'établissements artisanaux et commerciaux : une place de stationnement minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher ou de surface de vente.
 - Pour la construction de logements liés à l'activité : 2 places de stationnement minimum par logement.

Article UI 13

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

OBLIGATION DE PLANTER *(voir détails dans l'annexe)*

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale).
- L'utilisation d'essences forestières locales et d'essences à production florale ou fruitière est obligatoire. La taille adulte des arbres doit être adaptée à la volumétrie de la construction.
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol

Article UI 14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

Article UI 15

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UI 16

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Pour toute construction nouvelle, la desserte numérique devra être assurée et aménagée en souterrain.