

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation des sols non mentionnés à l'article UF 2.

ARTICLE UF 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS SPECIALES

• Rappels

1 – L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 – Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation, conformément aux articles L.442-1 et R-442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

*** Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les établissements à usage d'activités industrielles ainsi que leur système d'épuration, comportant des installations classées ou non,

* dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage, ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.

- Les bâtiments destinés au logement des personnes :

* à condition que leur présence permanente soit nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux implantés dans la zone.

- **Les zones affectées par un risque d'inondation de la Sambre**, classées en UF1, et repérées au Plan des Servitudes d'Utilité Publique (joint à ce dossier), sont soumises à des prescriptions spéciales afin de ne pas aggraver le risque d'inondation :

Toute installation, plantation, construction, reconstruction et amélioration doivent respecter le règlement du PERI de la Sambre approuvé par arrêté préfectoral du 7 décembre 1994 (document disponible en Mairie) .

- L'extension et la reconstruction après sinistre d'habitations, et la construction d'annexes (vérandas, garages...) à ces habitations,

* à condition que ces habitations et annexes existent à la date d'approbation du PLU.

- Les dépôts de résidus, déchets et autres matières provenant de la fabrication et destinés à être récupérés ou enlevés,

* sous réserve qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique et qu'ils satisfassent aux règles de propreté et d'hygiène.

- Les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires à la réalisation des opérations autorisées,

* à condition qu'ils n'aggravent pas le risque d'inondation pour les propriétaires riverains.

- Les activités artisanales,

* sous réserve que leur volume et leur aspect s'intègrent aux milieux environnants.

- Les installations sportives démontables et leurs extensions,

* sous réserve qu'elles ne contrarient pas la vocation industrielle ultérieure de la zone.

- Les relais téléphoniques,

* sous réserve que leur volume et leur aspect s'intègrent aux milieux environnants.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisant, établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancard age, et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

2 – Voirie

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation est soumise aux conditions suivantes :

* largeur minimale de chaussée : 5 mètres

* largeur minimale de plate-forme : 8 mètres.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

ARTICLE UF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU

A/ Alimentation en eau industrielle

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisées après avoir reçu l'agrément des services compétents.

B/ Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

ASSAINISSEMENT

A/ Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

B/ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

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) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (bassin tampon, ...) dans le cadre de la réglementation correspondante et conformément aux avis des services techniques intéressés.

ARTICLE UF 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m de l'alignement. Toutefois, peuvent être implantées jusqu'à 5 m de l'alignement les locaux à usage de bureaux, logement de gardien, services sociaux, postes de transformation, distribution de carburant.

ARTICLE UF 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf en cas de nécessité technique, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus bas proche de la limite séparative d'un terrain situé dans la même zone doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux postes de transformations.

Cette distance est fixée à 10 m si le terrain est contigu à une zone d'habitat.

Toutefois, si deux industriels présentent un plan-masse formant un ensemble architectural cohérent, les deux constructions peuvent être jointives, sous réserve expresse de la réalisation d'un mur coupe feu et en prenant toutes dispositions de sécurité.

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

Entre deux constructions non jointives, quelles que soient leur nature et leur importance, doit être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions elles-mêmes, ainsi que, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au moins égale à 5 m sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UF 9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UF 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 – Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Dispositions particulières

- Les bâtiments (quelle que soit leur destination), les terrains (même s'ils ne sont utilisés que pour les dépôts), les parcs de stockage... doivent être aménagés et entretenues de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie avec les façades principales.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, est interdit.
- Les citernes doivent être invisibles de la voie publique.
- Les clôtures pleines ne sont autorisées que si elles répondent à une nécessité tenant à la nature de l'occupation.

ARTICLE UF 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques.

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle même.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- d'une part, pour l'évolution et le stationnement des véhicules de service et de livraison,
- d'autre part, pour les véhicules du personnel et des visiteurs.

En tout état de cause, la surface à prévoir ne doit pas être inférieure à 5 places de stationnement pour 100 m² de surface de vente commerciale, 4 places pour 100 m² de surface de bureau, 1 place de stationnement que d'unités de logements autorisés.

ARTICLE UF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- Les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues.
- Les marges de recul d'alignement et les marges d'isolement des limites séparatives doivent être aménagées en espaces verts et plantés d'arbres d'alignement formant un écran de verdure.
- Un rideau d'arbres à hautes tiges doit être planté en bordure des zones d'habitation et le long des voies publiques. Tout arbre abattu doit être remplacé.
- Les dépôts et citernes visibles de la rue doivent être masqués par un écran de verdure.
- Les plantations doivent être constituées exclusivement d'essences locales.

En outre, elles doivent être réalisées en même temps que les constructions et figurées sur le plan-masse du Permis de construire.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée :

- réservée à une urbanisation à court et moyen terme, soit sous forme d'opérations d'ensemble réalisable pendant la durée du PLU, soit au fur et à mesure de la réalisation

des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable de la commune.

- dont la vocation est d'accueillir des habitations et les activités qui en sont le complément normal.