

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Dans l'emprise couverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone dite de bruit (100 mètres de part et d'autre de la RD n°8) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation, de commerce et d'activités tertiaires, sous réserve de l'article UI 2,
- L'ouverture de toute carrière,
- Les campings et caravanings,
- Toute construction ou installation non liée directement à l'exploitation du Chemin de fer.
- Toute nouvelle construction (excepté les abris de jardin), dans les secteurs de jardins marqués d'une trame quadrillée horizontale, conformément aux articles L 123-1-9 et R 123-12 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements,
- Les services tertiaires, commerciaux, sociaux, sportifs et de loisirs directement liés à l'activité de la zone,
- Les constructions édifiées par la S.N.C.F. pour l'exploitation du chemin de fer sont dispensées de l'application stricte des règles UI 3 à UI 14.
- Dans l'emprise couverte par la voie S.N.C.F. CREIL-JEUMONT classée de type 1, les constructions d'habitation sont soumises aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 Octobre 1978, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules automobiles poids-lourds et avoir une largeur d'au moins 5 m sur la voie publique ou privée.

Les accès aux établissements seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manoeuvre.

Toute construction doit être disposée de manière à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées desservant les terrains industriels devront avoir une chaussée d'au moins 6 mètres de largeur.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - 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 permise mais doit être faite en accord avec les services compétents.

3 – Assainissement

Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et le dispositif d'épuration ;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration dans un délai de 2 ans après la mise en service de celui-ci.

Eaux résiduelles des activités

Lorsqu'elle est possible, l'évacuation des eaux résiduelles non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2 l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Sauf indications portées au plan de zonage, les constructions devront être réalisées à 15 mètres au moins de l'alignement des voies. Toutefois, pourront être implantés avec un recul de 5 mètres au moins de l'alignement des voies, les bâtiments à usage de bureaux, logements de gardien, services sociaux, postes de transformation, distribution de carburant.

Lorsque le projet de construction concerne l'agrandissement d'un immeuble existant qui ne serait pas implanté selon les normes définies ci-dessus, l'extension projetée peut être édifiée en respectant le même alignement que la construction principale.

En outre, toute construction doit être implantée à une distance des limites de l'emprise de la S.N.C.F. au moins égale à 15 mètres.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions industrielles et installations diverses doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, elles peuvent être implantées en limite de propriété s'il existe un mur coupe-feu et si elles sont adossées à un bâtiment contigu déjà édifié sur la limite de propriété, ou si la parcelle voisine ne supporte pas de construction.

Les constructions autorisées à usage de bureaux, logements, services sociaux, postes de transformation ou de distribution de carburant qui ne seraient pas implantées en limite de propriété doivent être implantées de manière à ce que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à :

- la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres dans les autres cas.

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

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que :

- entre deux bâtiments, la distance ne soit jamais inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 4 mètres, et que l'espace libre soit conçu de manière à permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie,
- entre deux façades dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail, la distance ne soit pas inférieure à la hauteur de celle qui fait face à ces baies, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale au faîtage des bâtiments est limitée à 12 mètres.

Des dépassements de hauteur peuvent être autorisés pour raisons fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie d'aspect et de matériaux s'intégrant dans le paysage urbain.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur dimension 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.

Sont interdits

- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
 - l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ...
 - Les teintes doivent s'harmoniser entre elles et, le cas échéant, avec le paysage environnant bâti ou non. Elles devront correspondre aux tonalités de vert et de gris.
- Le bardage sera horizontal et l'utilisation du bois ou de la brique est fortement préconisée. Dans ce cas, les teintes naturelles des matériaux seront préservées.
- Les constructions annexes et maisons de gardiennage doivent être traitées en harmonie avec les constructions principales.
- Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.
- Les citernes de carburant, à gaz liquéfié, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

- Clôtures :

- les clôtures formées de plaques béton ainsi que celles constituées de matériau à caractère précaire sont interdites.
- Les clôtures seront constituées d'un grillage ou d'un mur plein n'excédant pas 2,60 mètres de hauteur.

ARTICLE UI 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Pour chaque parcelle, il doit être aménagé les aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel et des visiteurs.

Tout parking excédant 250 m² de superficie recevra obligatoirement des plantations à raison d'un arbre pour deux places de stationnement (planté seul ou en îlots).

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La surface des espaces verts et plantés ne peut être inférieure à 5 % de la surface totale de la parcelle.

Les espaces verts devront être plantés en pleine terre.

Au minimum, 30 % des espaces libres de la parcelle devront être réservés en pleine terre.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.