

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUx

La zone AUx comprend une petite partie du Parc du Roumois. Elle fait l'objet d'un zonage spécifique du fait des règles qui lui sont attachées pour assurer une cohérence au sein de l'ensemble de cette zone. Il vise à poursuivre l'aménagement de cette zone d'activités.

ARTICLE AUx 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL* INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à destination agricole* ou forestière ;
- Les commerces de détail et les activités artisanales inscrites au registre du commerce à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que ceux affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs (parcs résidentiels de loisirs) ;
- Le stationnement isolé des caravanes et les habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation isolée d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de déchets, de combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération, les stockages de matériaux toxiques ou nocifs ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

ARTICLE AUx 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 Dans toute la zone, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1.1 Les bureaux sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement des installations autorisées ;
- 2.1.2 Les dépôts, stockages et constructions techniques des établissements admis sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement des installations autorisées ;
- 2.1.3 Les activités artisanales avec point de vente sous réserve que la surface de vente n'excède pas 30% de la surface de plancher globale dédiée à l'activité ;
- 2.1.4 Les constructions et installations classées présentant des risques pour l'environnement sous réserve de la mise en place de mesures garantissant la sécurité et la salubrité des installations ;
- 2.1.5 Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment principal et destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site pour assurer la direction, l'entretien, la sécurité ou la surveillance des établissements autorisés ;
- 2.1.6 Les aires de stationnement non destinées sous réserve d'un aménagement paysager ;

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

- 2.1.7 Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués
- 2.1.8 La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à l'identique ou dans le respect des articles 3 à 13.
- 2.1.9 Les affouillements* et exhaussements* du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site et/ou qu'ils contribuent à résoudre ou anticiper des désordres hydrauliques.
- 2.2 **Dans le secteur de nuisances sonores** repéré en pièce n°6-1 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996.

ARTICLE AUx 3 : ACCES* ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie publique ou privée.

L'aménagement de cet accès et son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic. Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique devront donc être aménagés de manière que :

- la visibilité soit assurée sur une distance de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée ;
- les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

ARTICLE AUx 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

- 4.1.1 Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.
- 4.1.2 Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

4.2 Assainissement eaux usées :

- 4.2.1 L'assainissement collectif est la règle sur la zone.
- 4.2.2 L'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau ainsi que dans les puisards, bétôires et sur la voie publique est strictement interdite.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

4.3 Assainissement eaux pluviales :

- 4.3.1 Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.
- 4.3.2 Le constructeur ou l'aménageur dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble doit réaliser les aménagements permettant la gestion des eaux pluviales selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.3.3 Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement. Pour le bâti existant, seront tolérés des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

ARTICLE AUx 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non renseigné.

ARTICLE AUx 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins 12 mètres en retrait de l'axe de la voirie. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de faible importance telles que locaux destinés au contrôle des entrées, abris de cycles, locaux techniques...

ARTICLE AUx 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* DE PROPRIETE

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les ouvrages de faible hauteur tels que les installations de stockage, les portiques, les souches de ventilation,..., ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

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

Non renseigné

ARTICLE AUx 9 : EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions de toute nature est limitée à 50% de la superficie du terrain.

ARTICLE AUx 10 : HAUTEUR* DES CONSTRUCTIONS

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

Non réglementé.

ARTICLE AUx 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les matériaux modulaires (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.

Les matériaux brillants ou ceux à fort éclat sont interdits.

Les couvertures des constructions seront réalisées soit en toitures terrasses, soit en toits à faible pente masqués par un acrotère.

ARTICLE AUx 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE AUx 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

La surface d'espaces verts privés ne pourra être inférieure à 10% de la surface du terrain. Ces espaces seront plantés d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour 100 m² de terrain.

Les parkings réservés aux véhicules légers seront plantés à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement.

Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.

ARTICLE AUx 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non renseigné.

ARTICLE AUx 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non renseigné.