

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUz et au secteur AUza

La zone AUz est une zone d'urbanisation future à court et moyen terme. Elle doit permettre de poursuivre le développement de la zone d'activités du Parc d'Activités du Roumois (secteur AUza) et celle du Petit Noël (AUz) qui présentent des caractéristiques identiques en étant notamment implantées aux abords des infrastructures de transport. Compte-tenu de cette situation, les secteurs ne bénéficiant pas de « vitrine » directe sur les voies pourraient regrouper les activités ainsi que les installations publiques ou privées non souhaitables en zone d'habitation.

Cette zone naturelle peut être ouverte immédiatement à l'urbanisation sous certaines conditions fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce n°2), au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

ARTICLE AUz 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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 constructions à usage de services et de bureaux ainsi que les hébergements hôteliers 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 AUz 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 Dans l'ensemble de la zone AUz et du secteur AUza, sont admises toutes les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°2 du dossier de PLU :

- 2.1.1** Les constructions à usage industriel ou artisanal non mentionnées à l'article 1, comprenant ou non des installations classées pour l'environnement, sous réserve qu'elles ne présentent aucun risque pour la pollution de l'air, ni

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

aucune nuisance sonores incompatibles avec le voisinage et qu'elles ne présentent pas un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage et que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;

De plus, les activités artisanales avec point de vente sont autorisées sous réserve que la surface de vente n'excède pas 30% de la surface de plancher globale dédiée à l'activité.

- 2.1.2 Les entrepôts et les locaux de stockage sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement des installations autorisées dans la zone et qu'ils ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères environnantes ;
 - 2.1.3 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 ;
 - 2.1.4 Les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysager ;
 - 2.1.5 Les aires de stockage en plein air sous réserve de ne pas être visible de la voie publique ou de faire l'objet d'un écran paysager efficace ;
 - 2.1.6 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.
 - 2.1.7 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.
 - 2.1.8 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 **De plus, dans le secteur AUza**, les constructions à usage de services et de bureaux ainsi que les hébergements hôteliers sont autorisées sous réserve de leur intégration à l'environnement construit et paysager environnant.
- 2.3 **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 AUz 3: ACCES ET VOIRIE

En ce qui concerne les accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.

Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.

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

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique devront 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.

Les accès* privatifs directs sur la RD675 sont interdits.

En ce qui concerne les voiries :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

La partie terminale des voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres sera aménagée.

ARTICLE AUz 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, bétouilles et sur la voie publique est strictement interdite.

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. 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.
- 4.3.2 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.

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

ARTICLE AUz 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non renseigné.

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

Les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins :

- 25 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD675 au regard des délaissés existants, sachant que seule une bande de 15 mètres est exigée entre la limite de propriété située aux abords de la voie et la future construction ;
- 15 mètres par rapport à la limite d'emprise de la future déviation de la RD313 et de la limite d'emprise de l'A28 ;
- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de toutes les voies existantes ou à créer.

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

Non renseigné

ARTICLE AUz 9 : EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions de toute nature est limitée à **40%** de la superficie du terrain.

ARTICLE AUz 10 : HAUTEUR* DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère dans une bande de 0 à 25 mètres depuis la limite d'emprise de la RD675,
- 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère dans une bande de 25 à 50 mètres depuis la limite d'emprise de la RD675,
- 20 mètres au faîtage ou à l'acrotère au-delà d'une bande de 50 mètres depuis la limite d'emprise de la RD675.

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

Dispositions particulières :

Des hauteurs différentes de celle fixée à l'alinéa ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'aménagement (extension, rénovation, réhabilitation, changement de destination...) sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif* qui, compte tenu de leur nature, réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

ARTICLE AUz 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 AUz 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE AUz13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

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

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.

En limite de la zone A, un aménagement paysager constitué d'essences locales diversifiées devra être réalisé de manière à assurer l'intégration des constructions.

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

ARTICLE AUz 14: PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
 ENVIRONNEMENTALES

Non renseigné.

ARTICLE AUz 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
 COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non renseigné.