



CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

AUe

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en vue de l'implantation d'activités commerciales, artisanales ou industrielles.

Cette zone se localise en bordure de la RD 186, en limite communale avec Guarbecque.

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

ARTICLE AUe 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, en particulier les aménagements susceptibles de contrarier le bon écoulement des eaux, hormis ceux admis à l'article AUe2.

ARTICLE AUe 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis:

Sous réserve que la collectivité locale considère que le projet ne contrariera pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- Par anticipation sur l'urbanisation future et dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération, est assuré, compte tenu des taxes, contributions et participations exigibles :

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations relevant de la législation sur les établissements classés dans la mesure où :
- Compte-tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage des risques importants pour la sécurité, (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- Leur volume et leur aspect extérieur seront compatibles avec les milieux environnants.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux, ainsi que les maisons d'exposition.

- Les constructions à usage de commerce de gros et les dépôts qui y sont liés.
- Les constructions à usage de bureaux, de commerce, de locaux à usage social, qui constituent le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés.
- Les installations et constructions liées aux services et équipements d'intérêt public.
- Les dépôts à l'air libre à condition qu'ils soient masqués par des plantations ou une palissade bois.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les terrains de camping et de caravane aménagés à titre provisoire pour la durée de la construction

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES :

Un terrain ne peut être constructible que s'il a un accès d'au moins 5 mètres (11 mètres au plus) à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se desservir lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

Aucun accès direct entre les parcelles riveraines de la RD186 et cette infrastructure n'est autorisé. Les accès aux lots se feront uniquement à partir de la voie de desserte interne à la zone AUe.

II - VOIRIE

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des *sols* est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des camions et des véhicules utilitaires.

ARTICLE AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui, de part sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

II – Assainissement :

Eaux usées : L'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être installé conformément à l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques aux systèmes d'assainissement non collectif (arrêté d'application de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1992).

L'assainissement autonome devra être précédé d'une étude pédologique pour le choix du système en concordance avec le schéma Directeur d'Assainissement de la commune.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseaux collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

III – Distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédistribution :

Lors des travaux de voirie liés à l'aménagement de la zone, les constructeurs, lotisseurs ou aménageurs devront réaliser l'infrastructure nécessaire à la distribution téléphonique et électrique en souterrain, depuis le point de raccordement au réseau général, jusqu'à la construction ou limite de parcelle.

ARTICLE AUe 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

ARTICLE AUe 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions doivent être implantées :

• par rapport à la route départementale 186 :

- Avec un retrait minimal de 25mètres par rapport à l'axe de la route départementale 186.

• Par rapport aux voies primaires :

- Avec un retrait minimal de 14,25mètres par rapport à l'axe de la chaussée primaire (chaussée de 6m de large) bordée d'une noue ;

- Avec un retrait minimal de 12,75mètres par rapport à l'axe de la chaussée primaire (chaussée de 6m de large) bordée d'un fossé.

• Par rapport aux voies secondaires :

Avec un retrait minimal de 11,75m par rapport à l'axe de la chaussée secondaire avec ou sans aire de stationnement bordée d'un fossé.

• Par rapport à la berge des cours d'eau dont le Fauquethun :

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 16m de la berge des cours d'eau recensés au plan annexé.

• Par rapport à la bande paysagère ceinturant la zone

Les constructions ne peuvent être établies à moins de 5 mètres de la bande paysagère « tampon. »

Les aires de stockage, dépôts, bennes ou cuves sont interdites dans les interfaces ouvertes sur la route départementale 186, la rivière de Fauquethun et les voiries primaires ou secondaires.

Les plans façades de constructions ouvertes sur la route départementale 186 sont orientées selon un angle de 10° par rapport à l'axe de cette voirie départementale, de manière à limiter la réflexion des bruits liés à la circulation routière.

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

Les règles qui suivent s'appliquent sans préjudice des dispositions spéciales liées à la législation sur les installations classées.

Une marge de recul minimum de 5 mètres doit être observée pour les constructions, installations et dépôts implantés le long des limites de la zone ou des limites séparatives. Cette marge d'isolement doit être plantée dans des conditions fixées à l'article 13.

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

Entre deux bâtiments, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 5 m.

ARTICLE AUe 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface des terrains constituant l'îlot de propriété encore dit unité foncière.

ARTICLE AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans Objet.

ARTICLE AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont notamment interdits :

- Le maintien à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ...
- Les bardages et couvertures en matériaux (amiante-ciment) non teintés ou en tôles galvanisées non peintes, sauf pour des constructions annexes de faibles dimension. Par contre, les toitures en "Bac acier" sont autorisées.
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Par ailleurs,

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les murs et toitures des bâtiments annexe et les ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

Dispositions relatives aux clôtures :

- Les clôtures sont interdites sur l'interface ouverte sur la route départementale 186, une noue de 5 mètres de large tenant ce rôle.
- Les clôtures sont autorisées en limite de l'espace commun / privé et sont toujours adossées à une haie champêtre et concernent :

- pour les interfaces externes

Les interfaces ouvertes sur le Fauquethun rivière, l'ancienne voie ferrée, la petite plaine ;

- pour les interfaces internes

Les interfaces ouvertes sur les voiries principales et secondaires, les limites entre unité foncière ou lot ;

Ces clôtures auront une hauteur maximale de 1,55m et seront implantées du côté de l'unité foncière par rapport à la haie champêtre.

ARTICLE AUe 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- Pour les bâtiments à caractère industriel, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées:
- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services.
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les aires de stationnement sont interdites sur l'interface ouverte sur la route départementale 186.

ARTICLE AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les marges de recul par rapport aux voies devront comporter des espaces verts plantés.

- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de parking; les plantations doivent être uniformément réparties.

- Des haies d'au moins deux mètres de haut doivent masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

- 30% de la surface de la parcelle doivent obligatoirement être plantés ou traités en espaces verts.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

© 1 44 78 97 98