



Commune d'Epouville

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement et de programmation



Décembre 2016



MODIFICATION :

Prescrite le 31/08/2016

Mise à disposition du 10/10/2016 au 10/11/2016 inclus)

Approuvée le 20/12/2016

CACHET DE LA MAIRIE :



Dans le cadre de l'élaboration du PLU d'Epouville, des orientations d'aménagement et de programmation graphiques et rédigées ont été élaborées sur toutes les zones AU et à enjeux, afin de faire le lien avec les orientations du PADD.

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune d'Epouville d'encadrer et de préciser les conditions d'aménagement des zones à urbaniser, qui par conséquent, connaîtront un développement ou une restructuration particulière. Les opérations d'aménagement ou de construction retenues dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, et devront les respecter dans l'esprit (logique de compatibilité). Les prescriptions présentées dans les orientations d'aménagement et de programmation possèdent un caractère opposable aux autorisations d'urbanisme.

En application de l'article R.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au quatrième alinéa de l'article L.123-1 :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1-En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2-En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

3-En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

[...] Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »

La commune d'Epouville n'est pas compétente pour intégrer les objectifs du 3^{ème} alinéa en matière d'organisation des transports, qui est une compétence de la Communauté d'Agglomération Havraise (CODAH).

Ici, l'objectif est d'assurer **l'aménagement d'ensemble des zones**, permettant **une intégration optimale de ces nouveaux secteurs bâtis dans le fonctionnement urbain et dans la vie sociale épouvillaise**.

Certaines prescriptions sont relatives à l'intégration paysagère et architecturale des différents secteurs, d'autres à leur mise en relation avec les lieux avoisinants (création de sentes, création de voiries, d'espaces de convivialité,...) ou encore au type de constructions souhaitées sur le site (formes urbaines, équipements).

Ci-après, sont présentées **6 orientations d'aménagement et de programmation** :

- ✓ **1** est présentée sur le site EVERS du secteur UC ;
- ✓ **1** pour chaque site AU à vocation principale d'habitat (AUR) ;
- ✓ **1** pour les secteurs NY et AUY d'aménagement du futur Parc d'Activité du Mesnil ;
- ✓ **1** pour le secteur AUE, terrain à vocation principale d'équipements publics ou privés d'intérêt général ;
- ✓ **1** sur le centre-ville d'Epouville (non opposable aux autorisations d'urbanisme).

LE SITE UC – SITE EVERS

Cette zone, classée UB et UBc au POS, est située dans le centre-ville d'Epouville, le long de la Lézarde, entre la rue Henri Ternon et la rue Aristide Briand. Il s'agit de l'ancienne usine « Georges EVERS & Cie » dont l'activité a débuté en 1905 (fabrication de courroies et négoce de fournitures industrielles). Le site est majoritairement construit en 1927, lorsque la société se spécialise dans la fabrication de produits à base d'amiante. Elle s'agrandira encore jusqu'en 1947.

L'entreprise dépose le bilan en 1997, marquant ainsi le paysage du centre-ville d'Epouville d'une friche industrielle polluée.

La municipalité a choisi de tirer parti de cette situation en envisageant un projet de reconversion sur le secteur.



La zone est encadrée par un réseau viaire existant et adapté. Elle est également équipée et desservie par les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité. Le site est desservi aujourd'hui par une voirie centrale, qu'il conviendra d'adapter et de soulager grâce à un réseau de voiries secondaires.

Ancien site industriel, la friche EVERS est idéalement située en centre-ville, à proximité immédiate des équipements communaux, des services et des commerces (proximité immédiate de l'Eglise Saint-Denis, cœur originel d'Epouville).

Le projet de reconversion doit répondre à 3 problématiques territoriales majeures, qui sont :

- la problématique urbaine : renforcer l'identité du centre-ville qui s'est constitué et développé autour de la friche EVERS ;
- la problématique hydraulique liée au risque d'inondation (débordement de cours d'eau) : le centre-ville et le site EVERS, bordant la Lézarde, sont particulièrement impactés par le PPRI de la Lézarde (approuvé le 06 mai 2013), qui identifie des aléas fort, moyen et faible sur le site ;
- la problématique liée à la pollution : l'usine est reconnue comme site pollué et doit faire l'objet d'une dépollution.

La commune n'est pas propriétaire de cette zone de 2,94 ha. Cependant, elle envisage d'acquérir les terrains et a déposé en Préfecture, par délibération du 28 juin 2011, une demande de déclaration d'utilité publique.

La maîtrise d'ouvrage du projet de reconversion est communale. La Communauté de l'Agglomération Havraise (CODAH) intervient en qualité de conseil, notamment juridique.

L'équipe de maîtrise d'œuvre n'a pas totalement terminé les études préalables, qui ont tout de même permis d'aboutir sur la définition de deux scénarii (présentés le 1^{er} décembre 2011).

Toutefois, des négociations avec les services de l'Etat ont toujours lieu pour retenir un parti d'aménagement raisonné, en cohérence avec les problématiques de gestion de risques énoncés.

Envisageant acquérir la maîtrise du foncier, les élus ont souhaité **intégrer ce projet au PLU sans pour autant lui imposer trop de prescriptions et objectifs ambitieux, dans l'attente des conclusions des études parallèles menées par une équipe de maîtrise d'œuvre désignée et de la fin des négociations avec les services de l'Etat.**

Quelques éléments de compréhension du projet pressenti peuvent être présentés, sans qu'ils ne constituent, bien entendu, quelque caractère réglementaire et d'opposabilité :

Renforcer la lisibilité et l'identité du centre-ville :

« Verrue » au sein du paysage épouvillais, la friche EVERS est localisée à un endroit stratégique, coincée entre le centre-ville et les espaces naturels de la Côte du Roule, de la Lézarde et du Parc des Saules.

Sa reconversion est l'occasion d'intégrer ces espaces naturels attractifs, aux lieux de vie communaux, notamment grâce à des traversées piétonnes, permettant ainsi de préserver l'équilibre urbain/rural.

Densifier le parc de logements et renforcer la mixité fonctionnelle :

La programmation du projet se résume principalement à l'accueil de logements.

Le projet prévoit de densifier le site en optant pour diverses formes urbaines : petits collectifs, maisons de ville en bande, bâtis accolés à l'existant.

Toutefois, quelques bureaux/activités pourront être envisagés au nord et au sud en continuité de ceux déjà présents rue Henri Ternon et rue Aristide Briand.

Enfin, un équipement pourra également être prévu en compensation d'une petite salle des fêtes démolie rue Marguerite Müller.

Le projet de reconversion permettra de répondre aux orientations du PADD suivantes :

- ***Promouvoir une gestion économe de l'espace et renforcer la centralité,***
- ***Adapter l'urbanisation en fonction des besoins de la commune,***
- ***Diversifier l'offre résidentielle, Favoriser l'émergence identitaire du centre-ville.***

La qualité paysagère et usage des espaces publics :

Les espaces publics déterminés ont une double vocation, l'une communale (en reliant le centre-ville aux grands espaces naturels caractéristiques de la commune) et l'autre locale, à l'échelle du quartier (en programmant la réalisation d'un square de quartier équipé de jeux).

L'aménagement des rues constitue également un enjeu de qualité paysagère. Les voiries partagées seront privilégiées (piéton/vélo/voiture). Des venelles et traversées piétonnes sont également prévues pour relier l'existant.

Le projet de reconversion permettra de répondre aux orientations du PADD : ***Inscrire un réseau de cheminements doux, Favoriser l'émergence identitaire du centre-ville.***

Amélioration du stationnement au sein du centre-ville :

Le parti d'aménagement retenu consiste à privilégier le foisonnement de l'offre de stationnement (petites capacités) plutôt que d'envisager la réalisation d'infrastructures consommatrices d'espace, coûteuses et sous-utilisées.

Aussi des places seront définies le long des voiries ainsi que dans quelques anciens bâtiments intéressants à réhabiliter.

Prise en compte de la problématique hydraulique :

La stratégie d'aménagement retenue vise à réduire l'exposition au risque inondation du site EVERS dans la mesure où :

- la plupart des constructions existantes seront détruites, supprimant l'obstacle hydraulique qu'elles représentent actuellement pour le libre écoulement des eaux
- l'aménagement d'un parc le long de la Lézarde est prévu, permettant la création d'une zone de débordement.

Le projet de reconversion trouve toute sa pertinence dans la nécessité de densifier pour économiser l'espace et renforcer la centralité. Confronté au caractère inondable du site, toute disposition devra être prise pour être conforme à l'orientation du PADD : ***Limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques.***

Gestion / Prise en compte de la pollution :

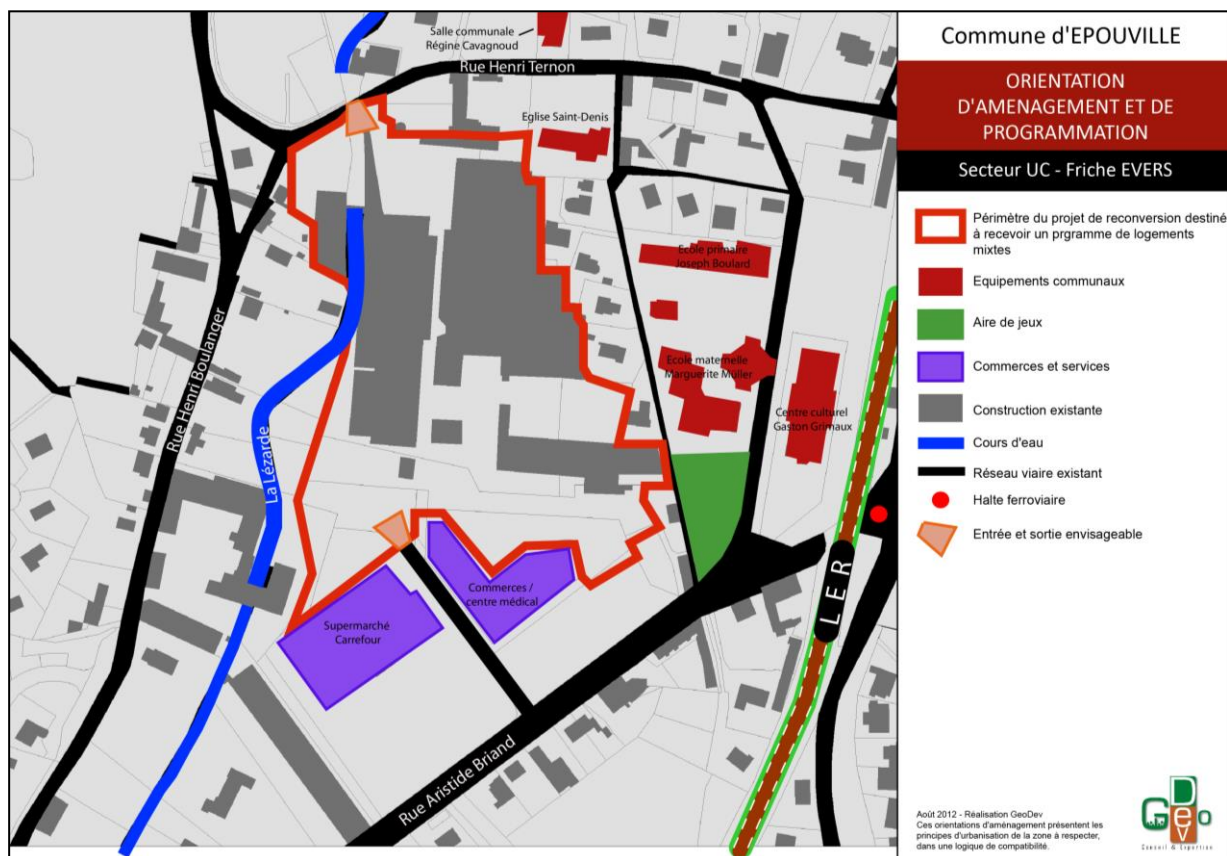
Le plan de gestion de la pollution et le plan d'organisation des travaux satisferont les demandes des diverses tutelles concernées. Les négociations avec les différents services de l'Etat sont actuellement en cours. L'aménagement du site ne pourra être réalisé sans l'apport de garantie satisfaisante quant à la maîtrise et la gestion des terres polluées.

Le projet de reconversion permettra de répondre à l'orientation du PADD : ***Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques.***

Un projet, soulevant tant d'enjeux, permettrait véritablement de donner un nouveau visage au centre-ville, en misant sur la densification urbaine et la mixité fonctionnelle. La municipalité répondrait ainsi pleinement à l'une de orientations stratégiques du PADD : Economiser la consommation d'espace et renforcer la centralité.

Le but du document d'urbanisme étant, dans ce contexte précis, davantage de faciliter la réalisation de la reconquête d'une ancienne friche industrielle plutôt que d'ériger les écueils contribuant à l'échec du renforcement du centre-ville d'Epouville (une des orientations inscrites au PADD).

Figure 1 : Orientation d'aménagement et de programmation UC – Site EVERS



Evolution POS-PLU :

La troisième révision du POS, approuvée après le dépôt de bilan de la société « Georges EVERS & Cie » (le 6 novembre 1998), identifiait déjà la friche et la présence de terrains pollués.

Cela fait bientôt 15 ans que la commune tente de remédier à cette situation insoutenable.

Le classement en secteur UC du PLU permet de confirmer la volonté communale de former un véritable centre-ville accueillant de multiples fonctions urbaines, en minimisant les stigmates de ce passé industriel (pollution).

LE SITE AUR1

Ce secteur est situé au nord du centre-ville, entre la voie ferrée et la rue du Gray, à **proximité du cœur de ville UC** :

- à 150 mètres de la mairie ;
- 350 mètres de la halte ferroviaire (LER) ;
- 400 mètres des écoles et équipements communaux du centre-ville ;
- 600 mètres du supermarché Carrefour et des commerces de la rue Aristide Briand.

Elle est desservie par un réseau viaire existant, la rue du Gray, qu'il s'agira d'adapter. Un élargissement de voirie conditionne à cet effet, l'urbanisation du terrain.

Cette parcelle OB 0149 est aujourd'hui cernée par l'urbanisation du quartier du Gray, sur trois de ces quatre côtés. Il s'agit d'un espace interstitiel du centre-ville, actuellement en culture maraîchère.

A terme, l'urbanisation de cette parcelle contribuera à renforcer la centralité du centre-ville, en permettant l'accueil de population au sein de la tache urbaine centrale équipée.



La commune n'est pas propriétaire de cette zone de 1,3 ha qui sera soumise à un dossier de déclaration de Loi sur l'Eau au moment de son ouverture.

Densification de l'habitat :

Compte tenu de la situation du terrain, le long de la rue du Gray, à proximité d'un quartier au caractère rural encore prégnant, les élus font le choix d'urbaniser ce secteur en privilégiant l'insertion des nouvelles constructions dans le bâti existant. Un objectif de densification de la tache urbaine est également exigé dans un souci de gestion économe de l'espace.

Aussi, sur ce secteur, les lots seront libres et affectés à de la maison individuelle, conformément au tissu bâti environnant.

Le type de logements est libre mais orienté vers de grands logements, certainement de type T4/T5.

Par contre, afin de minimiser la consommation d'espace, un objectif de 12 constructions minimum est imposé.

Cet objectif permettra de réaliser un programme sur des parcelles relativement petites comprises entre 500 et 800 m².

Par ailleurs, compte tenu de la localisation du site et de la configuration du réseau viaire étroit, il ne serait pas raisonnable de densifier davantage au risque d'amplifier considérablement le trafic routier sur ce secteur.

Le projet permettra de répondre aux orientations du PADD : ***Promouvoir une gestion économe de l'espace et renforcer la centralité, Adapter l'urbanisation en fonction des besoins communaux.***

Sécurisation des déplacements piétons :

La localisation de la zone, notamment à proximité des principaux lieux de vie communaux, permettra de favoriser les déplacements piétons, dans un environnement sûr.

Le réseau de voiries existant est déjà équipé de trottoirs et sentes piétonnes sécurisées. Il s'agira de poursuivre cette politique de sécurisation du réseau viaire pour les piétons au sein de la zone à aménager et à ses abords.

Ainsi, 2 mètres d'élargissement de voirie sont prévus pour cela et pour faciliter le trafic routier et l'accès au nouveau secteur.

A ce propos, un accès unique fera office d'entrée et de sortie sur le secteur, du fait de la voirie un peu étroite malgré l'élargissement et du caractère rural qui marque encore la rue du Gray.

La volonté communale consiste à préserver l'équilibre entre le développement et la ruralité. Il s'agira ainsi de ne pas amplifier les possibilités de déplacements des véhicules motorisés dans ce secteur de la commune.

Ceci est également envisagé pour favoriser l'insertion du nouveau programme dans le centre-ville. Les nouveaux habitants auront très facilement accès aux principaux équipements et commerces à pied et en toute sécurité.

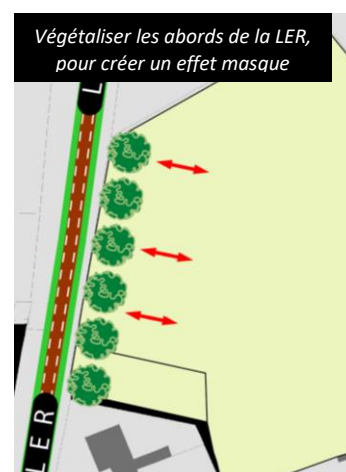
Cette disposition constitue une réponse à l'orientation du PADD : **Sécuriser le réseau viaire actuel et Inscrire un réseau de cheminements doux.**



Préservation de la trame verte du centre-bourg :

L'ouverture à l'urbanisation sur ce site destiné à l'habitat soulève également la question de la végétalisation des abords du secteur. Dans ce sens, et en toute logique avec l'orientation du PADD : **Pérenniser, restaurer, planter des alignements boisés de qualité dans la commune**, la commune souhaite végétaliser les abords ouest de cette parcelle via la plantation d'un alignement boisé de haut-jet, afin de créer un effet de masque visuel et sonore entre la voie ferrée et le site AUR1.

Il est également à noter que les prescriptions du règlement écrit imposeront la végétalisation des parcelles.



Collecte des déchets :

L'orientation d'aménagement impose la réalisation, en entrée de zone, d'un point de collecte des déchets ménagers.

Cela permettra de ne pas promouvoir le porte à porte sur un secteur à la voirie étroite et contribuera à réduire les émissions de gaz à effet de serre générés par les véhicules de collecte.

Un tel dessein permettrait véritablement de conforter le centre-ville et ainsi répondre pleinement à l'une de orientations stratégiques du PADD : Economiser la consommation d'espace et renforcer la centralité, grâce à un secteur interstitiel, n'ayant pas de vocation particulière.

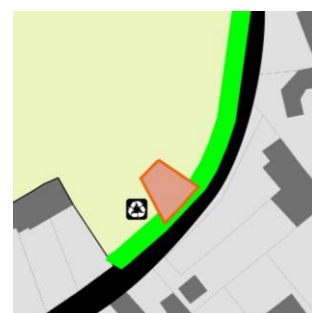
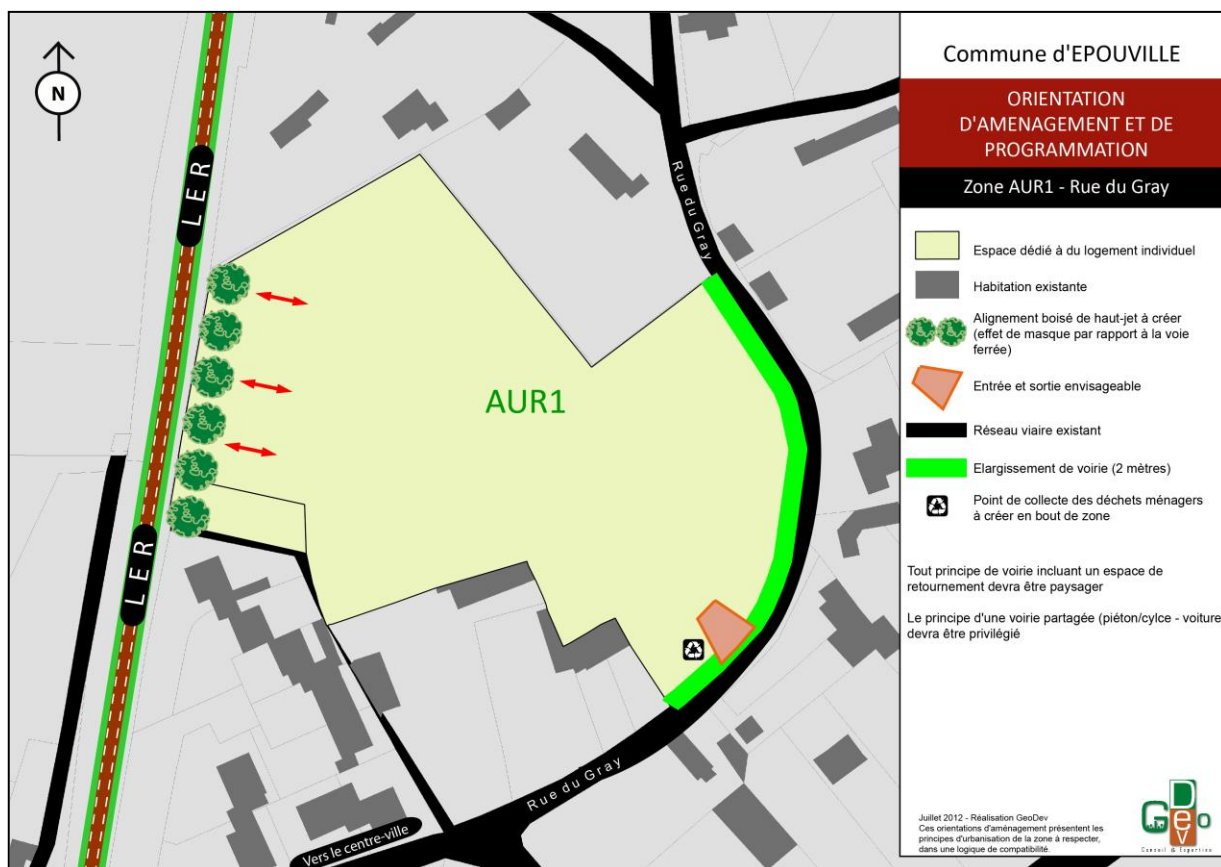


Figure 1 : Orientation d'aménagement et de programmation AUR1**Evolution POS-PLU :**

Le POS de 1998 incluait ce secteur à la zone UE, correspondant au quartier du Gray.

Toutefois, au PLU, celle-ci a été classée en zone AUR, pour les raisons suivantes, qui justifient, par ailleurs, la réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur :

- Il s'agit d'un terrain agricole, dédié au maraîchage. Toutefois, l'activité de l'agriculteur s'est considérablement ralentie (retraite). Désormais, sans repreneur connu, il s'agit de cultures vivrières ;
- Le terrain est vierge et n'abrite donc aucune construction ;
- Le terrain n'est pas équipé de voirie, d'accès, ni des réseaux, qui existent toutefois aux abords directs de ce secteur déjà cerné par l'urbanisation.

LE SITE AUR2 :

Le site AUR2 est situé au sud-ouest du centre-ville, à la Grange Dixmésse, le long de la voie ferrée à l'ouest, de la rue Georges Evers à l'est et de la rue du stade au nord.

Les habitations qui pourraient être construites sur cette zone seraient, comme pour la zone AUR1, très proches des équipements, commerces et services de la commune :

- à 350 mètres de la halte ferroviaire (LER) ;
- à 400 mètres des écoles ;
- à 600 mètres du supermarché Carrefour et des commerces et services de la rue Aristide Briand ;
- à 600 mètres du collège Georges Brassens ;
- à 650 mètres de la mairie.

Il s'agit des terrains de l'ancien stade de football communal, Claude Bréant. En effet, cet équipement vieillissant et de moins en moins adapté aux pratiques sportives de plus en plus nombreuses, a été remplacé par un nouveau complexe sportif relocalisé au-dessus du collège Georges Brassens.

Ce terrain, situé dans la deuxième couronne urbaine d'Epouville, est idéalement situé pour prétendre à l'accueil d'un programme de logements.

Le changement de destination des parcelles OB 1471 et OB 1319 contribuera à **Promouvoir une gestion économe de l'espace** et renforcer le centre-ville, ainsi qu'à **Diversifier l'offre résidentielle**.

Avec le projet de reconversion industrielle de la friche EVERS, il s'agit du deuxième projet communal permettant de mettre en œuvre les principes d'une diversification du parc de logements et de mixité sociale sur la commune. Un objectif de constructions d'au moins 16 logements à l'hectare est exigé.



La commune a la maîtrise foncière de cette zone de 3,2 ha qui sera soumise à un dossier de déclaration de Loi sur l'Eau au moment de son ouverture.

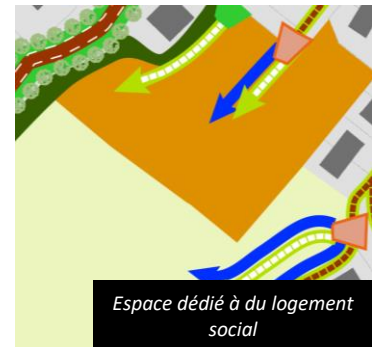
La définition du programme envisagé a été accompagnée par la CODAH et le CAUE 76 (prestation de conseil).

Diversification du parc de logements et favorisation de la mixité sociale :

Ce programme envisage l'accueil de formes d'habitat variées et mixtes, adaptées aux parcours résidentiels des ménages.

Une partie des terrains sera dédiée à la réalisation de petits collectifs (type R+1+C), en vue, notamment de :

- maintenir les jeunes épouvillais qui souhaitent quitter le logement parental ;
- maintenir les seniors qui souhaitent continuer à vivre sur la commune, dans un cadre plus adapté (plus petit logement et aménagé selon leurs besoins) ;
- permettre l'accès au logement à des ménages modestes.



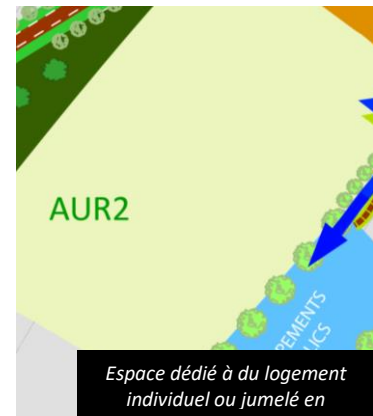
Le site accueillera également un espace dédié au logement aidé groupé. Il s'agit de maisons individuelles installées sur de petits terrains d'assiette (entre 200 m² et 600 m² environ).

Ces logements doivent permettre de renforcer l'offre locative sur la commune et ainsi favoriser l'accès au logement des ménages les plus modestes.

Une seconde partie des terrains devra être traitée en logement dense intermédiaire (maisons accolées ou mitoyennes, maisons en bande, maisons jumelées, etc.).

Ces formes urbaines, envisagées sur de petites parcelles (150 m² à 400 m² environ), seront à même de répondre aux besoins des :

- seniors souhaitant demeurer dans la commune, en bénéficiant d'un logement individuel plus petit et plus fonctionnel que leur ancienne maison mais suffisamment spacieux pour recevoir la famille ou des amis ;
- jeunes couples avec ou sans enfants pour une première acquisition ;
- ménages monoparentaux avec enfants.



Des lots libres pour la réalisation de logements individuels classiques sont également prévus dans le nouveau quartier.

L'opération ne vise pas seulement à soutenir les ménages les plus fragiles mais aussi à créer une mixité sociale au sein du quartier.

Ce projet constitue une réponse aux orientations du PADD suivantes : **Promouvoir une gestion économe de l'espace et renforcer la centralité, Adapter l'urbanisation en fonction des besoins de la commune, Diversifier l'offre résidentielle.**

Développement du logement social / aidé :

De la même façon que pour le site EVERS, en secteur UC, l'opération retenue offrira un potentiel de logement social/aidé sur Epouville, lui permettant ainsi d'honorer largement les objectifs assignés par le Programme Local de l'Habitat de la CODAH, ainsi que son PADD : **Diversifier l'offre résidentielle.**

Sécurisation des déplacements piétons :

La localisation du site, en centre-ville, permettra de favoriser les déplacements piétons, notamment en vue d'intégrer le nouveau quartier aux principaux lieux de vie actuels.

Le quartier de la Grange Dixméresse est équipé de trottoirs, qu'il s'agira de prolonger dans le nouveau quartier.

Des connexions piétonnes seront réalisées afin de relier facilement et de façon sécurisée le centre-ville. Une connexion piétonne a également été pensée pour relier le nouveau quartier à la rue de la Grange Dixméresse, qui donne accès au cimetière.

Ce projet constitue une réponse aux orientations du PADD suivantes : **Sécuriser le réseau viaire actuel, Inscrire un réseau de cheminements doux.**

Préservation des équipements publics :

Compte tenu de la réalisation d'un nouveau stade de football, les terrains du complexe sportif Claude Bréant n'ont plus d'utilité et seront reconvertis en programme de logements. Par contre, les terrains de tennis seront conservés sur le site.

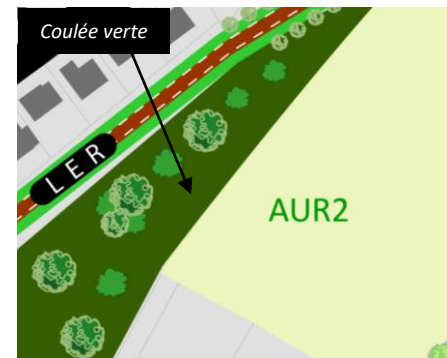
Cette solution retenue par les élus permet de répondre à l'orientation du PADD : **Conforter les équipements publics.**



Préservation de la trame verte du centre-bourg :

Le site de l'ancien complexe sportif Claude Bréant est situé le long de la voie ferrée, dans la vallée, à proximité de la Lézarde. Les abords du projet sont maintenus dans la zone naturelle du PLU car ils abritent des alignements boisés classés ainsi que les étangs de la Lézarde.

Aussi, pour préserver et minimiser les incidences sur ces terrains, une coulée verte est prévue dans la partie nord du secteur. Cela permettra de créer un masque (visuel et acoustique) entre la nouvelle opération et la voie ferrée.



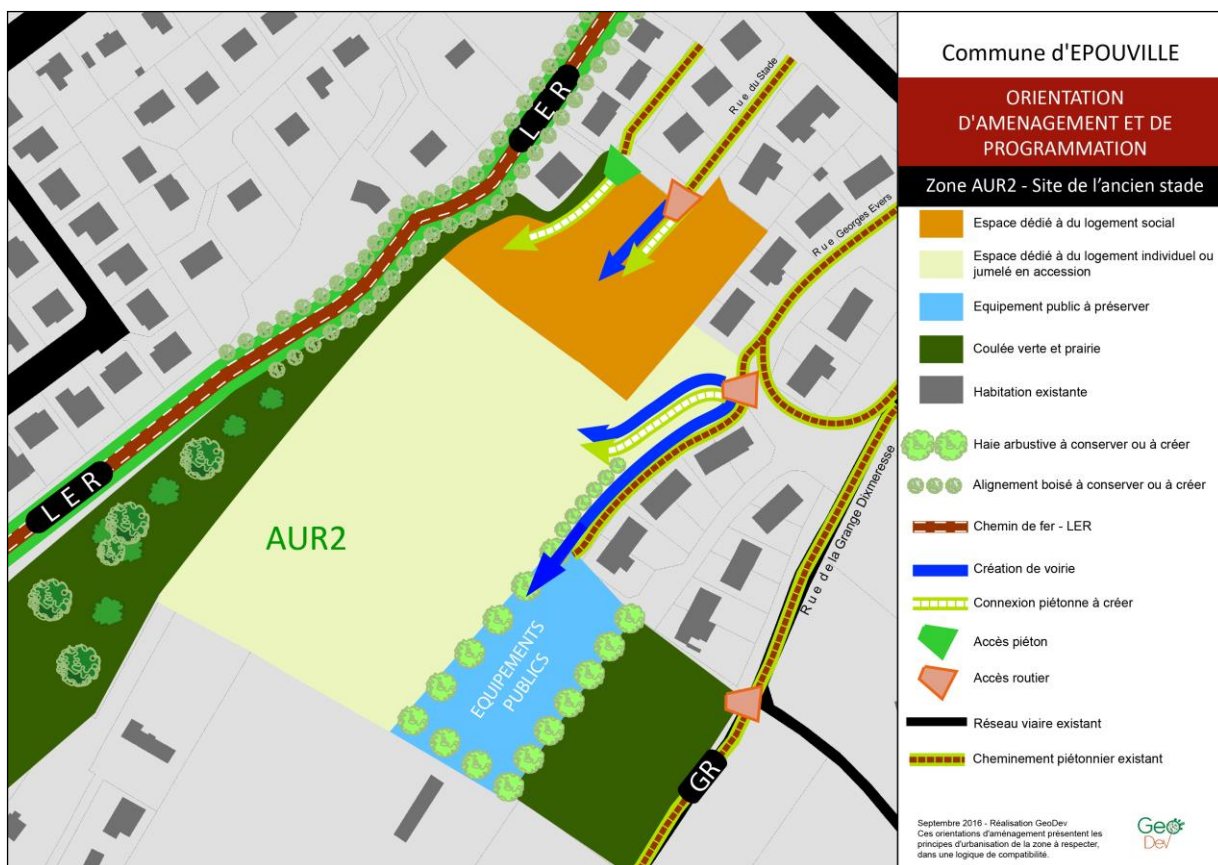
Cette coulée verte a également un objectif de gestion des eaux pluviales du secteur.

De même, pour garantir l'insertion paysagère du nouveau quartier, la commune a souhaité végétaliser certains abords afin de masquer l'urbanisation (partie sud). Il s'agit aussi, de préserver les constructions existantes du vis-à-vis.

Ces prescriptions permettent à la commune de répondre aux orientations du PADD : **Pérenniser, restaurer, planter des alignements boisés de qualité dans la commune, Veiller à la qualité architecturale et à l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement paysager et bâti.**

L'accueil d'un nouveau quartier mixte sur la commune contribue à renforcer la place du centre-ville d'Epouville.

Figure 3 : Orientation d'aménagement et de programmation AUR2



Evolution POS-PLU :

L'ancien complexe sportif Claude Bréant était inscrit en secteur NDa du POS de 1998. Il s'agissait d'une zone naturelle destinée à recevoir des installations à usage de loisirs et de sports. Les terrains ne sont pas équipés par les réseaux, ni la voirie, seul un local associatif a été bâti sur le secteur ainsi que les terrains de football et de tennis. Par conséquent, ces parcelles font désormais partie du potentiel d'ouverture à l'urbanisation (zones AU) de la commune dans le cadre du PLU.

LE SITE NY-AUY DU PARC D'ACTIVITES DU MESNIL :

Le Parc d'Activités du Mesnil doit voir le jour sur les trois communes de la CODAH, Montivilliers, Saint-Martin-du-Manoir et Epouville.

Sur le territoire épouvillais, les emprises réservées pour ce projet se situent au Sud de la commune, au Sud du collège Georges Brassens, encadrées par la Rue de Coupeauville et la RD489.

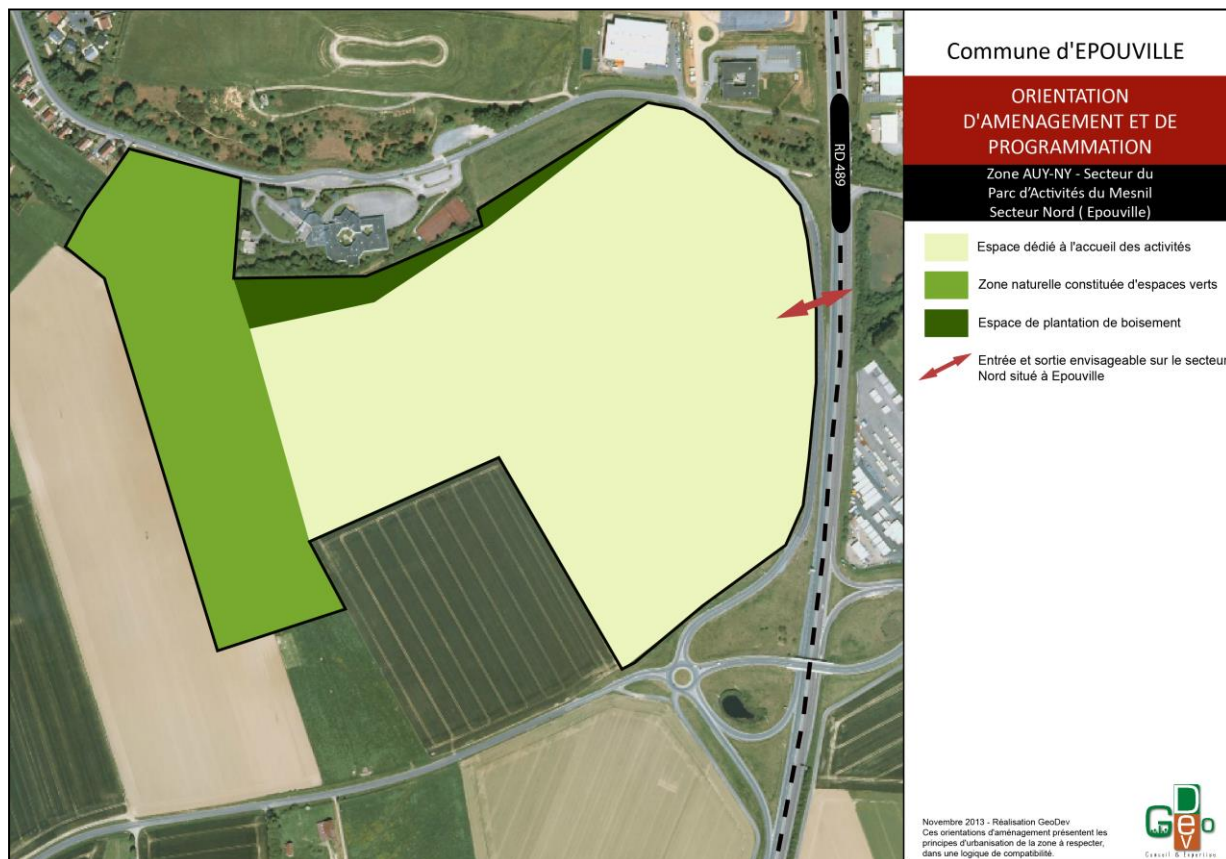
Il s'agit de terrains agricoles situés en entrée de ville (35,26 ha), à proximité des infrastructures routières. Le Parc du Mesnil est voué à l'accueil d'activités artisanales, des petites et moyennes entreprises et industries non polluantes ainsi que des activités tertiaires.

Ce projet d'intérêt communautaire contribuera à **Pérenniser et encourager l'implantation d'activités économiques** sur Epouville. La présence du futur Parc d'Activités du Mesnil devrait dynamiser le tissu économique local.

Deux secteurs distincts mais compris dans le projet global sont identifiés sur Epouville. Un secteur AUY dédié à l'accueil des activités économiques (25,94 ha) et un secteur NY (9,12 ha) dédié à l'aménagement d'espaces verts sur le Parc, en vue de préserver un espace de gestion des eaux pluviales.



L'ensemble de l'emprise du Parc d'Activités du Mesnil est en cours d'acquisition par la CODAH.

Figure 4 : Orientation d'aménagement et de programmation AUY-NY**Evolution POS-PLU :**

La commune d'Epouville est régie par un POS partiel excluant la partie du territoire situé à Coupeauville, sur l'emprise du projet du Parc d'Activités du Mesnil.

Pour mener à bien ce projet d'intérêt communautaire, la CODAH, assistée par la SHEMA, a entrepris une mise en compatibilité des documents d'urbanisme des 3 communes.

Survenue en 2012, cette procédure permettait de régulariser le document d'urbanisme au vu du projet de Parc d'Activités du Mesnil.

LE SITE AUE :

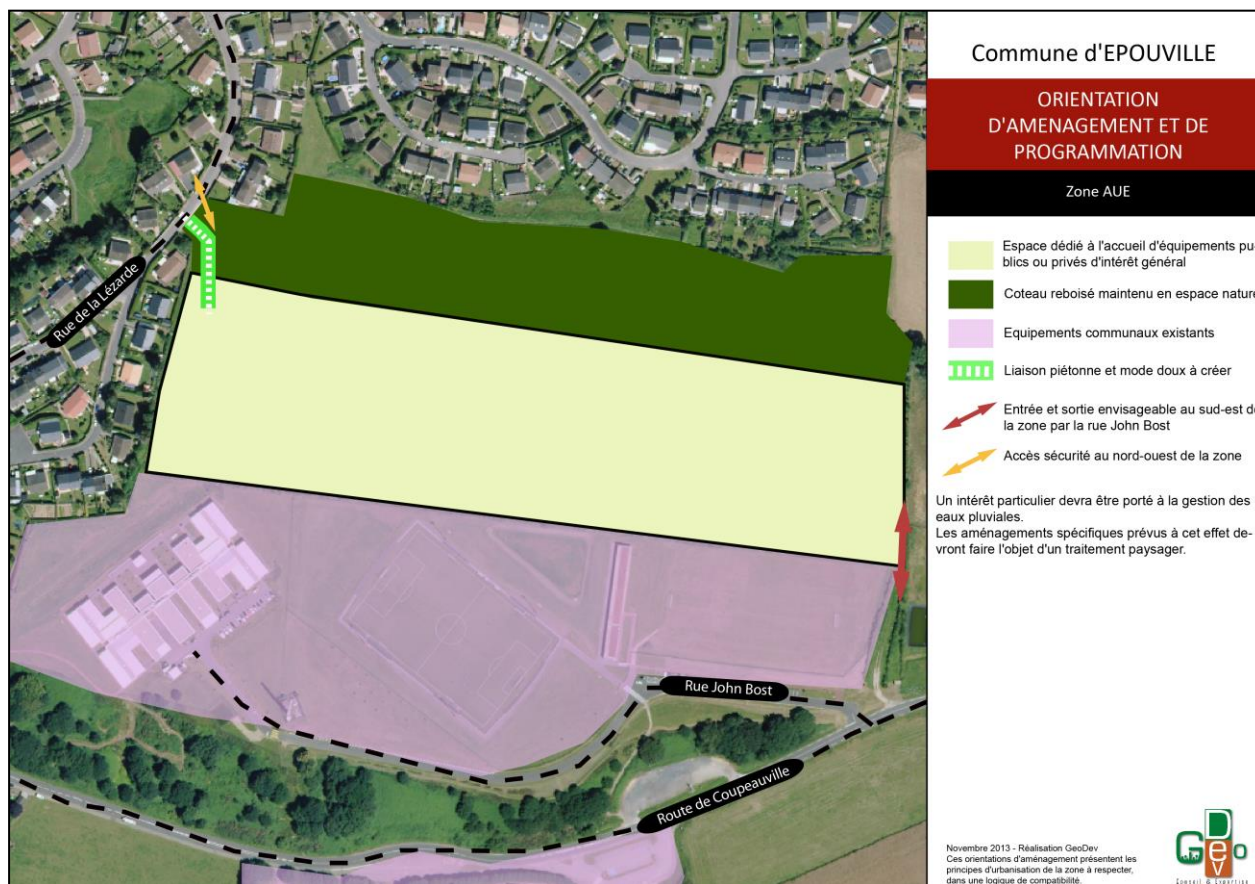
Le site AUE est situé à l'est du centre-ville, entre le lotissement Roger Cuvelier et les équipements d'intérêt général récents que sont le nouveau stade et la structure médicale de la fondation John Bost.

Ce site est voué à l'accueil de nouveaux équipements publics ou privés d'intérêt général. Son implantation est idéale et facilement accessible (en modes doux), à proximité de la tache urbaine principale, du centre-ville et du collège.

Le maintien de secteur identifié au POS en zone constructible à vocation d'équipements contribuera à diversifier les fonctions urbaines et **conforter les équipements publics sur la commune d'Epouville.**



Figure 5 : Orientation d'aménagement et de programmation AUE



Evolution POS-PLU :

Ce secteur d'urbanisation à long terme était déjà inscrit au POS d'Epouville (secteur NAI du POS de 1998).

Celle-ci a été en partie urbanisée avec l'aménagement du nouveau stade de football communal ainsi que le développement de la structure médicale pour la fondation John Bost.

Des besoins en équipements publics ou privés communaux peuvent émerger dans les prochaines années, pour répondre aux besoins de la population, notamment avec l'implantation du Parc d'activités du Mesnil, c'est pourquoi, la municipalité a maintenu le site en AUE.

SYNTHESE DU PROJET URBAIN D'EPOUVILLE :

