

ZONE AU : Le secteur AUY

Le secteur A Urbaniser Activités Intercommunales :

« Le secteur AUY correspond aux emprises du projet communautaire de Parc d'Activités du Mesnil.

Objectifs recherchés :

- ✓ Prendre en considération les grandes orientations supra-communales en facilitant la réalisation du projet du Parc d'Activités du Mesnil ;
- ✓ Mettre en compatibilité le règlement écrit du PLU avec les éléments apportés par la dernière modification du POS garantissant l'aménagement du secteur ;
- ✓ Développer des secteurs dédiés à l'activité économiques artisanales et/ou industrielles éloignés des secteurs résidentiels afin d'éviter tout conflit d'usage des sols. »

(Extrait du volume 2 du Rapport de Présentation du PLU, pages 62 et 63)

Le site est impacté par des indices de cavités souterraines, les périmètres de risque associés sont identifiés au plan de zonage. Ces terrains ne pourront éventuellement devenir constructibles qu'à l'issue d'études techniques complémentaires permettant de lever tout risque d'effondrement.

Le site est également impacté par des périmètres de risque inondation identifiés au zonage réglementaire du PPRI de la Lézarde approuvé le 06 mai 2013. Dans ces secteurs identifiés, la constructibilité est soumise aux prescriptions règlementaires prévues par ledit PPRI.

La voie express RD.489 étant soumise aux dispositions de la loi du 2/02/1995 reprise dans l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement de la zone doit respecter les principes et les prescriptions particulières repérés dans l'étude d'entrée de ville annexée au PLU.

Le règlement de la zone AUY du futur Parc d'Activités du Mesnil est conforme et similaire dans les trois communes abritant le projet de parc, à savoir Epouville, Montivilliers et Saint-Martin-du-Manoir.

Celui-ci a été intégré au POS à l'été 2012, à l'occasion d'un dossier de mise en compatibilité du POS. Il a donc, logiquement été repris pour le PLU.

Article AU.Y.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

AUY.1.1. Les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article AU.Y.2.

AUY.1.2. Les constructions à destination commerciale à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article AU.Y.2.

AUY.1.3. Les constructions à destination agricole ou forestière.

AUY.1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

AUY.1.5. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.

AUY.1.6. L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.

AUY.1.7. Le stationnement des caravanes groupées ou isolées.

AUY.1.8. Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes.

AUY.1.9. Les installations industrielles classées de type SEVESO sont interdites, ainsi que les installations classées dont les zones de risque sortent du périmètre de l'établissement industriel.

Article AU.Y.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

AUY.2.1. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de restaurant.

AUY.2.2. Les constructions à destination de commerce pour des unités d'une surface inférieure à 300 m² de surface de plancher.

AUY.2.3. Les constructions à destination de bureaux.

AUY.2.4. Les constructions à destination d'artisanat.

AUY.2.5. Les constructions à destination industrielle, sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, nuisances ou dangers non maîtrisables après traitement adapté.

AUY.2.6. Les constructions à destination exclusive d'entrepôts d'une surface maximum de 2 000 m².

AUY.2.7. Les constructions à destination d'habitation à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités.

AUY.2.8. Les équipements publics.

AUY.2.9. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

AUY.2.10. Les ouvrages et aménagements de régulation des eaux pluviales et de ruissellement, y compris les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des équipements nécessaires à la gestion de ces eaux.

AUY.2.11. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager, et qu'ils respectent les dispositions de l'article AUY.10.

AUY.2.12. Les constructions à destination de services.

AUY.2.13. Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

AUY.2.14. Dans les **zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine**, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, jointives ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :

- que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- de ne pas construire au droit de l'indice ;
- que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

AUY.2.15. Dans les **zones inscrites au Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lézarde**, identifiant les risques débordement de cours d'eau, ruissellement, remontée de nappe et phénomène d'érosion, l'autorisation de construire est soumise aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.

AUY.2.16. Dans les **secteurs situés au voisinage d'infrastructures de transports terrestres affectés par le bruit**, tels que repérés aux documents graphiques du PLU (cf. Plan des Servitudes), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des mesures d'isolation phonique et acoustique, en application de l'arrêté préfectoral du 28 mai 2002.

Article AUY.3. : Accès et voirie

Les accès :

AUY.3.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

AUY.3.2. La plupart des accès doivent être organisés depuis les voies nouvelles réalisées pour l'opération d'aménagement. Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation générale.

L'implantation de portails d'accès doit être adaptée au type de véhicule desservant chaque activité.

AUY.3.3. La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

La voirie :

AUY.3.4. Les voies nouvelles ouvertes au public, doivent avoir une emprise minimum de 8 mètres.

AUY.3.5. Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons (et des cycles).

AUY.3.6. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

AUY.3.7. Les aires de manœuvre nécessaire au fonctionnement des entreprises doivent être réalisées en dehors des emprises publiques.

Article AUY.4. : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

AUY.4.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

Assainissement des eaux usées :

AUY.4.2. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

AUY.4.3. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Sur certains secteurs, l'insuffisance des réseaux avals peut conduire à la mise en œuvre de bassin de régulation des eaux usées en attente de la restructuration des collecteurs d'évacuation.

AUY.4.4. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées. L'autorisation fixe, notamment, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement peut être subordonnée, notamment, au pré-traitement approprié en fonction de la réglementation particulière du réseau et du type de rejet.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques doivent être distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite de propriété.

Assainissement des eaux pluviales :

AUY.4.5. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...), et ne doivent en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification), augmenter leur débit, ni altérer leur qualité.

Le rejet des eaux pluviales doit se faire, autant que possible, à l'intérieur du terrain (articles 640 et suivants du Code Civil).

AUY.4.6. Dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement pluvial, toute construction ou installation doit être accordée au réseau collectif. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée ne doit pas être supérieur au débit des eaux pluviales de ruissellement du terrain avant son aménagement.

AUY.4.7. Les eaux pluviales doivent être rejetées dans les noues périphériques publiques après avoir été collectées sur les parcelles par des noues ou à défaut des canalisations enterrées. La totalité des eaux recueillies dans les noues publiques doivent être stockées et traitées par des ouvrages de rétention publics.

AUY.4.8. Chaque unité foncière peut mettre en place des dispositifs de récupérations des eaux pluviales partielles, conformes à la réglementation, pour tout usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle : eaux sanitaires, arrosage, entretien....

AUY.4.9. Chaque unité foncière doit assurer la collecte de ces eaux pluviales et de ruissellement, par des dispositifs adaptés aux terrains et leur transport jusqu'à la limite de propriété.

AUY.4.10. Les objectifs de qualité des rejets dans le milieu naturel sont imposés par les autorités responsables de la police de l'eau. Ceux sur le domaine public doivent être conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement). Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent mettre en place les dispositifs de traitement de leurs eaux pluviales selon les dispositions de l'arrêté préfectoral d'autorisation ou les préconisations du service régional compétent.

AUY.4.11. Un « espace de régulation des eaux pluviales à la parcelle » doit être créé sur le secteur. En raison de la topographie, les eaux pluviales du nord-est du Parc doivent être gérées à la parcelle avec la mise en œuvre des dispositifs permettant de respecter un débit de sortie en lot de 2l/s/ha.

Téléphone – Electricité – Gaz – Collecte sélective :

AUY.4.12. Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, etc...) et d'énergie (électricité, gaz, etc...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

AUY.4.13. Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères.

Article AUY.5. : Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article AUY.6. : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

AUY.6.1. Conformément aux dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, en présence de l'étude spécifique prévue au quatrième alinéa dudit article, les constructions peuvent être implantées avec un retrait minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement futur de la RD 31a, route bordant l'ouest de la voie express RD 489, au nord de la RD 31.

En frange de l'échangeur avec la RD 489, ces dispositions de recul de 15 mètres de l'alignement futur sont maintenues jusqu'à la limite du territoire communal.

AUY.6.2. Pour les autres voies créées, les constructions peuvent être implantées en limite parcellaire cessible lorsque la façade située à cet alignement dispose de baies constituant des vues sur au moins 30% de la surface de celle-ci.

AUY.6.3. Dans les autres cas, les constructions doivent respecter une marge de recul minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie. Ces marges de recul doivent être paysagées en compatibilité avec l'article AUY.13.

AUY.6.4. Les installations et ouvrages techniques peuvent s'implanter sans restriction particulière de recul.

Article AU.7.: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

AU.7.1. Les constructions doivent être implantées :

- soit sur les limites séparatives ;
- soit à une distance au moins égale à 5 mètres.

Des implantations autres peuvent être tolérées en cas d'impératifs techniques concernant les accès.

AU.7.2. Les installations et les ouvrages techniques ne sont pas concernés par la règle de l'article AU.7.1.

Article AU.8. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article AU.9. Emprise au sol

AU.9.1. L'emprise au sol des constructions et des annexes n'est pas limitée, mais elle doit permettre de respecter les règles de l'article AU.13.

Article AU.10. Hauteur maximum des constructions

AU.10.1. Pour la cohérence de l'opération, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol aménagé jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

AU.10.2. L'ensemble des aménagements de voiries, comme des assises des futures constructions, doit s'adapter au mieux à la topographie naturelle du site.

AU.10.3. Les affouillements et exhaussements doivent conduire à présenter un nivellement régulier entre parcelles voisines et par rapport aux espaces publics :

- dans les bandes de 20 mètres situées à partir des alignements existants ou futurs, les aménagements doivent présenter des pentes maximales de 5% ;
- sur les limites séparatives, les aménagements doivent présenter des pentes maximales de 30%.

AU.10.4. La hauteur maximale autorisée des constructions est de 15 mètres. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

Des dépassements ponctuels de hauteur peuvent être autorisés pour des installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des activités.

Article AU.11. Aspect extérieur

AU.11.1. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages et de leur intégration harmonieuse sur la construction.

AUY.11.2. L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes doit être étudié de manière à assurer leur bonne intégration dans le paysage.

AUY.11.3. Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Le plus grand soin doit être apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.

AUY.11.4. Les bâtiments implantés de part et d'autre d'une limite séparative doivent présenter une harmonie de hauteur et d'aspect de façade (matériaux et couleur).

Les façades :

AUY.11.5. Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public doivent être traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs.

AUY.11.6. Les parements des façades doivent être réalisés soit :

- en bardage bois ;
- en béton architectonique ;
- en brique ou parements de terre cuite ;
- en matériaux composites ;
- en bardage métallique lisse (non nervuré) thermo laqué en usine dans un maximum de 80% de l'ensemble de la construction.

D'autres matériaux de façades peuvent être utilisés à hauteur de 25% maximum.

AUY.11.7. La couleur blanche pure est admise de façon ponctuelle : elle doit représenter moins de 25% de l'ensemble de la construction.

AUY.11.8. L'ensemble des matériaux doit présenter un aspect non brillant.

AUY.11.9. L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts est interdit.

AUY.11.10. Les coloris des menuiseries des bâtiments, des portails, des portes de garage et des éventuelles clôtures doivent être en harmonie.

AUY.11.11. Les panneaux solaires sont autorisés.

Les toitures :

AUY.11.12. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

AUY.11.13. Les toitures des constructions doivent être plates ou à faible pente, et ne pas dépasser 10°, à l'exception des couvertures en sheds.

AUY.11.14. Le bac acier est autorisé en toiture sous conditions : il doit être masqué par un acrotère et de couleur gris coloré.

AUY.11.15. L'utilisation de panneaux ondulés et de shingles est interdite.

AUY.11.16. Les toitures végétalisées sont autorisées.

AUY.11.17. Les panneaux solaires sont autorisés.

AUY.11.18. L'ensemble des organes techniques tels qu'extracteur, machinerie d'ascenseur ou de monte-charge, chaufferie, doit être intégré dans le volume de construction.

AUY.11.19. Les constructions techniques hors gabarit doivent être traitées en tonalité foncée.

Les clôtures :

AUY.11.20. Afin de créer un parc d'entreprises ouvert et valorisant, les parcelles ne doivent pas être clôturées de manière systématique.

Seuls les abords de bâtiments nécessitant une protection particulière peuvent être clôturés par un dispositif d'une hauteur maximum de 2 mètres.

AUY.11.21. Les clôtures mises en place pour dissimuler ou protéger des espaces à usage du type stockage de matériaux ou d'engins doivent être situées en retrait de la limite séparative : cette bande de retrait doit être plantée par une haie dont la croissance doit permettre de dissimuler la clôture.

AUY.11.22. Les éventuelles clôtures métalliques doivent être de couleur grise.

AUY.11.23. Les murs et clôtures architecturées doivent être dans des matériaux et coloris en harmonie avec les bâtiments.

Les enseignes :

AUY.11.24. A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise, toute publicité ou affichage sur le terrain, sur les clôtures, ou sur les bâtiments sont interdits.

AUY.11.25. Position : les enseignes ne doivent pas dépasser l'acrotère. Si elles sont séparées du bâtiment, leur forme ne doit pas les faire assimiler à des panneaux publicitaires. Elles ne doivent pas être pourvues d'éclairages clignotants.

Les dispositions diverses :

AUY.11.26. Les antennes et paraboles de réception satellitaire doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

AUY.11.27. Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être, soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

AUY.11.28. Les dispositifs de récupération valorisant l'utilisation des eaux pluviales doivent être soit enterrés, soit intégrés à la construction.

Le cas échéant, ces installations doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, afin qu'elles soient notamment rendues moins visibles depuis les voies ou les espaces publics.

AUY.11.29. Les locaux pour le stockage des ordures ménagères doivent être intégrés à la construction ou faire l'objet d'un traitement harmonisé avec la façade du bâtiment.

AUY.11.30. Les citernes à gaz ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles des voies publiques. Toutefois, en cas d'impossibilité technique, si ces installations sont visibles depuis les voies publiques, elles doivent être dissimulées derrière des écrans constitués de végétaux, ou construits dans les mêmes matériaux que les bâtiments quand elles y sont accolées.

Article AUY.12. Stationnement des véhicules

AUY.12.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins actuels des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

AUY.12.2. Chaque emplacement de véhicule automobile doit présenter une accessibilité satisfaisante.

AUY.12.3. Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement compris doit être prévue.

AUY.12.4. Pour les parkings véhicules légers, les revêtements de sols en matériaux perméables accompagnés de système de traitement des hydrocarbures sont favorisés.

Les aires de stationnement et d'évolution des véhicules doivent être implantées en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement.

AUY.12.5. Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus de manière commode, afin que leur usage soit encouragé.

AUY.12.6. Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est le suivant :

Constructions à usage de bureaux :

- Il est créé 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

Construction à usage d'entrepôt :

- Il est créé 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher d'entrepôt, jusqu'à 20.000 m² de surface de plancher ;
- Au-delà il est créé 1 place de stationnement pour 400 m² de surface de plancher supplémentaire.

Constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, technologiques et autres activités de service :

- Il est créé 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

Construction à usage d'hébergement hôtelier ou restauration :

- 1 place de stationnement par chambre doit être aménagée ;
- 1 place pour 10 m² de salle de restaurant doit être aménagée.

Ces règles peuvent être adaptées, en plus ou en moins, selon les justifications du nombre de places de stationnement nécessaires, en fonction d'une part la nature de l'opération, d'autre part de leur importance et de leur localisation par rapport aux équipements en matière de stationnement.

En outre, il doit être aménagée une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Chaque construction doit prévoir les places nécessaires au stationnement des vélos et des deux roues motorisées.

Article AUY.13. Espaces libres et plantations

AUY.13.1. Une superficie au moins égale à 15% de la surface totale du terrain doit être plantée. Les marges libres par rapport à l'alignement et aux limites séparatives sont à traiter en priorité.

AUY.13.2. Les emprises nécessaires à la rétention hydraulique ou à l'acheminement des eaux pluviales et de ruissellement sont à intégrer dans la surface des espaces verts.

AUY.13.3. Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

Les aires de stationnement aériennes de plus de 1 000 m² doivent être divisées par des espaces plantés.

AUY.13.4. Les parcs de matériaux, d'engins et tous les types de dépôts de plein air, doivent être entourés d'arbres et d'arbustes de manière à former un écran de verdure.

AUY.13.5. Les cours de services doivent être entourées d'arbres et d'arbustes de manière à former un écran de verdure.

AUY.13.6. Des espaces de boisements sont à réaliser dans le cadre de l'opération d'aménagement sur les parcelles privatives. Ces zones de plantations, créées dans le cadre de l'aménagement du Parc, sont considérées comme « boisements à conserver » au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et doivent donc être préservées.

Les espaces repérés aux documents graphiques à ce titre sont des espaces boisés dans lesquels il est souhaitable de conserver, voire développer, les boisements.

Dans ces espaces, seuls les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle ou à leur mise en valeur sont autorisées. Les constructions ou les mises en œuvre d'espace de stationnement ou stockage y sont interdits.

La majorité des espaces végétalisés et les haies doit être plantée d'essences d'arbres ou d'arbustes locales.

Article AUY.14. Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.