

Commune de

# MONTIVILLIERS

## Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme



### Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du 10 décembre 2018  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Montivilliers,  
Le Maire,

**APPROUVÉ LE : 10 décembre 2018**

Dossier 18087608  
29/11/2018

réalisé par



Agence Seine-Normandie  
186 Boulevard François 1er  
76600 LE HAVRE  
**02 35 46 55 08**

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et notamment à l'article R.123-9.

## ***ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN***

---

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de **Montivilliers**.

## ***ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL***

---

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux « règles générales de l'urbanisme » faisant l'objet des articles R.111-1 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public suivants qui sont et demeurent applicables au territoire communal : R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21.

2. Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent également applicables, nonobstant les dispositions du présent règlement :

- . L.111-7 et L.111-8 relatifs au sursis à statuer
- . L.421-3 relatif à la réalisation d'aires de stationnement.

3. S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :

- **les périmètres spéciaux** visés à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme, reportés dans les annexes du P.L.U. :

- . les zones d'aménagement concentré (Z.A.C.) ;
- . les zones de préemption délimitées en application de l'article L.142-1 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi n°85.729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L.142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
- . les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- . le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement.

- **Les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol définies en annexe du Plan Local d'Urbanisme et reportées en annexe conformément aux dispositions des articles R.126-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- **Les secteurs de sites archéologiques** dans le cadre de l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.

- **Les installations classées** pour la protection de l'environnement (loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 et textes subséquents),

4. Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, « la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».

## ***ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES***

---

### **Le présent règlement comprend :**

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- des règles particulières applicables dans chaque zone précisant l'affectation et l'utilisation des sols.

### **1) Les zones urbaines**

- La zone UA concerne le centre de la commune caractérisé par une pluralité de fonctions (habitat, commerces, services, équipements d'intérêt général) et une forte densité bâtie. Elle recouvre le noyau historique et ses extensions récentes dans le cadre d'opérations de rénovation urbaine.

La zone UA comprend un secteur UAa, correspondant à des développements résidentiels récents inscrits dans la Z.A.C. du Domaine de la Vallée, où l'objectif est de permettre l'achèvement cohérent d'un nouveau quartier de ville organisé autour d'espaces publics structurants (voirie, espace vert, berges de la Lézarde valorisées, équipements).

La zone UA comprend un secteur UAb, correspondant aux secteurs à forte densité de logement social identifiés dans le PLH 2016-2021 de la CODAH.

- La zone UB couvre des quartiers situés en périphérie du centre ancien à dominante d'habitat. Au gré des opportunités foncières, elle a fait l'objet d'une densification progressive par des opérations de logements collectifs ou de maisons de ville, et se caractérise aujourd'hui par une juxtaposition de tissus urbains diversifiés. La zone UB comprend un secteur UBa, Le secteur UBa correspond aux espaces périphériques du secteur UB, structuré autour de l'Avenue du Président Wilson. Ce secteur UBa comprend en grande majorité les développements résidentiels dans des secteurs où la capacité des réseaux (viaires notamment) est limitée.

- La zone UC concerne des quartiers à dominante d'habitat, composés de tissus pavillonnaires diversifiés et de quelques ensembles d'habitat collectif, en grande partie produits dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Cette zone bénéficie d'une présence végétale importante et d'une structuration urbaine lisible en raison d'un réseau de voiries et d'espaces publics hiérarchisé et de l'existence de centralités de quartier.

La zone UC comprend un secteur UCa, couvrant des quartiers d'habitat situés dans la vallée de la Curande dont la sensibilité environnementale justifie que les possibilités de densification y soient plus réduites.

La zone UC comprend un secteur UCh qui regroupe les ensembles de logements dont la hauteur dépasse celle des constructions nouvelles admises et pour lesquels la hauteur maximale est plus importante.

La zone UC comprend un secteur UCb, correspondant aux secteurs à forte densité de logement social identifiés dans le PLH 2016-2021 de la CODAH.

- La zone UG se caractérise par des développements pavillonnaires de très faible densité, réalisés selon un mode d'urbanisation essentiellement d'initiative individuelle, sans opération d'ensemble, sur des espaces partiellement ou difficilement desservis par les équipements publics et situés en frange des parties urbanisées.

- La zone US accueille des équipements commerciaux et services d'intérêt d'agglomération. Cette zone se caractérise par un vieillissement de ses superstructures, une importance des différentes composantes du site (bâti, enseignes, voiries et espaces de stationnement) ainsi qu'un déficit végétal et une pauvreté des traitements au sol. La zone US comprend un secteur USa, au sein duquel les développements ne doivent être permis que si des mesures compensatoires en matière de gestion des eaux pluviales sont mises en place ainsi qu'un aménagement paysager de qualité.

- La zone UZ correspond aux sites d'activités économiques, en grande partie organisés dans le cadre de zones d'activités et, pour certains, inscrits en Z.A.C.

- UZ, sur le plateau à l'Ouest de la zone agglomérée. Cette zone comporte une entreprise qui est classée pour l'environnement : des périmètres de protections sont reportés sur les documents graphiques.

- UZa, au sein de la Z.A.C. Tertiaire de la Lézarde, orienté principalement vers l'accueil d'activités commerciales ou de services,

- UZb, au sein de la Z.A.C. du Domaine de la Vallée, pour l'accueil d'activités artisanales et de services,

- UZc, également inscrit dans la Z.A.C. du Domaine de la Vallée, pour recevoir des activités technologiques et de services ou des activités commerciales compatibles avec un environnement paysager à préserver.

- La zone UZd correspond à une nouvelle zone d'activités économiques sur le site d'Epaville, bénéficiant d'une vitrine sur la R.D. 489.

- Le secteur UZe correspond à l'Aire d'Accueil des Gens du Voyage aménagée sur la commune.

## **2) Les zones à urbaniser**

- La zone AUB correspond à des espaces agricoles destinés à l'urbanisation, situés sur le plateau de Réauté en continuité Ouest du tissu urbain de la Belle Etoile.
- La zone AUBa concerne des terrains désaffectés, localisés au Sud de la commune, dans la vallée de la Lézarde où il s'agit de permettre la production de logements.
- La zone AUC correspond à un espace non bâti situé à proximité de la limite communale avec Epouville, en continuité du tissu urbain existant où il s'agit de permettre la production de logements.
- La zone AUZ correspond au parc d'activités du Mesnil, implanté sur des terrains agricoles situés en partie à Montivilliers.
- La zone AUZ correspond à l'extension de la zone d'activités d'Epouville, bénéficiant d'une vitrine sur la RD.489.
- La zone AU concerne un espace identifié pour le développement urbain de la commune.

## **3) Les zones naturelles**

- La zone N correspond à des sites naturels constituant des espaces de première importance d'une part sur le plan écologique et d'autre part pour l'offre de détente aux populations de l'agglomération.  
La zone N comprend trois grands secteurs : Ns, Nv et Ny
  - le secteur Ns :
    - o Un secteur Ns proprement dit à vocation générale sportives,
    - o Un secteur Nsg pour l'aménagement d'un golf compact,
    - o Un secteur Nse à vocation d'équipements,
    - o Un secteur Nsc pour le centre équestre,
    - o Un secteur Nsh pour l'habitat de loisirs (camping),
    - o Un secteur Nsj pour l'accueil des jardins familiaux .
  - le secteur Nv, au sein duquel les aménagements doivent favoriser l'expansion des crues et dont l'inondabilité justifie d'y interdire des installations vulnérables au risque.
  - le secteur Ny, zone naturelle constituée des espaces verts du parc d'activités du Mesnil, située sur les secteurs de gestion des eaux pluviales et d'aménagement paysager.
- La zone Nh correspond aux espaces naturels de la commune n'ayant plus de vocation agricole.  
Cette zone comprend un secteur Nhm, où les nouvelles constructions sont interdites, à l'exclusion de la confortation de l'existant, afin de limiter l'effet du mitage et les coûts de gestion urbaine.
- La zone Ny est une zone naturelle constituée des espaces verts du parc d'activités du Mesnil, située sur les secteurs de gestion des eaux pluviales et d'aménagement paysager.

## **4) Les zones agricoles**

La zone A correspond à des terres agricoles à fort potentiel agronomique essentiellement localisées sur les plateaux. Elle se caractérise par le paysage spécifique du plateau cauchois constitué de champs ouverts ponctués de masses végétales autour des corps de ferme et des hameaux. La pression urbaine, la modernisation de l'agriculture et les besoins en infrastructures en ont altéré progressivement les caractéristiques traditionnelles avec des conséquences notamment sur les ruissellements d'eaux pluviales et l'érosion des sols.

Elle comprend des sous-secteurs Ah de taille et de capacité d'accueil limitée qui permettent la reconnaissance de l'existence d'un habitat en zone A.

## **5) Les éléments de superposition**

Ces zones incluent, le cas échéant, tels que figurant sur les documents graphiques conformément à la légende :

- **les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, soumis aux dispositions des articles L.123-1-8°, L.123-17, R.123-10 et R.123-11 du Code de l'Urbanisme ;
- **les espaces boisés et alignements d'arbres classés**, soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- **les périmètres de précaution :**
  - . définis autour des indices présumés de cavités souterraines, des installations classées pour la protection de l'environnement et des canalisations de transport de matières dangereuses,
  - au sein **des périmètres de zones d'aménagement concerté (Z.A.C.)**, en vertu de l'article L.123-3 du Code de l'Urbanisme :
    - . la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer,
    - . la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts ;
- **les bâtiments agricoles en zone A** dont le changement de destination est autorisé en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, repérés au titre des articles L123-1-5 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme
- **le tracé et les caractéristiques des voies de circulation** à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public, indiqués en vertu de l'article L123-1-5 IV. 1° du Code de l'Urbanisme (liaisons piétonnes à sauvegarder et valoriser).
- les **mares à protéger** en raison de leur intérêt hydraulique et écologiques, identifiés au titre de l'article L123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme.
- les **secteurs de maintien du commerce de proximité**, identifiés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

---

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, « les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ». Ces adaptations mineures ne peuvent concerner que les articles 3 à 13 des différents chapitres du présent règlement.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **ARTICLE 5 : REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL**

---

### ***ARTICLE 5.1 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES***

En application de l'article R. 111-2 du code de l'Urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUy**

**La zone AUy s'inscrit dans le périmètre d'un nouveau parc d'activités à créer sur le site du Mesnil, sur des terrains agricoles situés sur la commune de Montivilliers. Elle bénéficie d'une desserte par la RD 489 et la RD 31. Sur la commune :**

**La zone AUy est essentiellement à vocation d'activités. Elle concerne les terrains situés de part et d'autre de la RD 31 et bordés à l'est par la voie rapide de la Lézarde (RD 489) et par le Chemin d'Enitot à la Payennière.**

**Le parc d'activités du Mesnil est destiné à accueillir des entreprises artisanales, industrielles, d'entrepôts, de services ou commerciales et des constructions à destination d'hébergement hôtelier, de formations.**

**Elle accueillera des bâtiments dont la hauteur maximale sera de 15 m.**

**Les constructions sont autorisées dans le seul cadre d'opération d'aménagement d'ensemble.**

**La voie express RD 489 étant soumise aux dispositions de la loi du 2/02/1995 reprises 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 figurant dans le plan d'occupation des sols.**

## **ARTICLE AUY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits :**

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article AUY 2
- Les constructions à destination commerciale à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article AUY 2,
- Les constructions à destination agricole ou forestière,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes,
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs,
- Le stationnement des caravanes groupées ou isolées,
- Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes,
- Les installations industrielles classées type SEVESO sont interdites, ainsi que les installations classées dont les zones de risque sortent du périmètre de l'établissement industriel.

## **ARTICLE AUY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Sont autorisés :**

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de restaurants,
- Les constructions à destination de commerce pour des unités d'une surface inférieure à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Les constructions à destination de bureaux,
- Les constructions à destination d'artisanat,
- Les constructions à destination industrielle, sous réserve que soient mises en oeuvre 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,
- Les constructions à destination exclusive d'entrepôt d'une surface maximum de 10 000 m<sup>2</sup>,
- 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 - Dans les secteurs situés au voisinage d'infrastructures de transports terrestres affectés par le bruit, tels que repérés aux documents graphiques du PLU, les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique -,
- Les équipements publics,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- 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,

- 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 AUy10,
- Les constructions à destination de services,
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE AUY3 - ACCES ET VOIRIE**

---

#### **Dispositions concernant les accès**

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.

#### **Accès**

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 toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. L'implantation de portails d'accès doit être adaptée au type de véhicule desservant chaque activité.

Aucun accès ne sera autorisé sur la RD 31.

#### **Desserte**

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

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

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).

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

### **ARTICLE AUY4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **1. Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.



## **2. Assainissement**

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

### **Assainissement eaux usées**

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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 seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite de propriété.

### **Assainissement eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...), (Art. 640 et 641 du Code Civil).

Tous les secteurs doivent être desservis par un réseau d'assainissement pluvial.

Les eaux pluviales seront 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 seront stockées et traitées par des ouvrages de rétention publics.

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

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement mettront en place les dispositifs de traitement de leurs eaux pluviales selon les dispositions de l'arrêté préfectoral d'autorisation ou les préconisations de la DRIRE.

## **3. Téléphone – Electricité – gaz – collecte sélective**

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

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

## **ARTICLE AUY5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

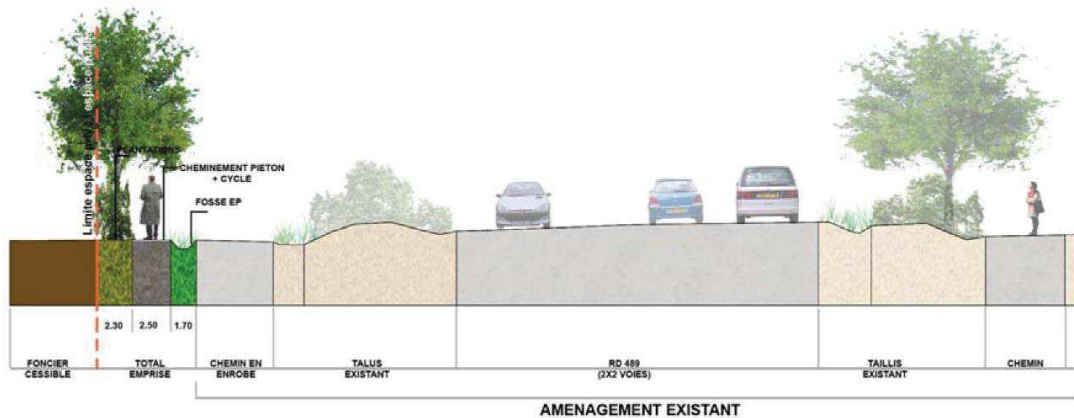
## **ARTICLE AUY6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les constructions sont autorisées en limite parcellaire cessible de toutes les voies publiques existantes, aménagées ou créées, à condition que la façade située à cet alignement dispose de baies constituant des vues sur au moins 30% de la surface de celle-ci.

Dans les autres cas, les constructions devront respecter une marge de recul minimale de 5 m par rapport à l'alignement de la voie. Ces marges de recul doivent être paysagées en compatibilité avec l'article AUy13.

Ces dispositions d'implantation sont retenues en raison des aménagements publics prévus dans le cadre de l'opération tels qu'ils sont schématisés dans la coupe ci-après et développés dans l'étude « entrée de ville » jointe au présent dossier de mise en compatibilité.

*Coupe de principe sur le Chemin d'Enitot à la Payennière, sur Montvilliers et Saint Martin du Manoir, au Sud Est du Parc d'Activités.*



Application des Dispositions de l'Article L. 111-1-4, Code de l'Urbanisme sur la RD 489 :

En présence de l'étude « entrée de ville » spécifique, prévue au quatrième alinéa de l'Article L. 111-1-4 CU, ces mêmes dispositions s'appliqueront à l'alignement futur du Chemin d'Enitot à la Payennière (route bordant l'ouest de la RD 489 au sud de la RD 31).

Les installations et ouvrages techniques ne sont pas concernés par cette règle.

***ARTICLE AUY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX  
LIMITES SEPARATIVES***

---

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit à une distance au moins égale à 5 m.

Les installations et ouvrages techniques ne sont pas concernés par cette règle.

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

***ARTICLE AUY8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR  
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE***

---

Néant

***ARTICLE AUY9 - EMPRISE AU SOL***

---

L'emprise au sol des constructions doit permettre de respecter l'article AUY 13

***ARTICLE AUY10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS***

---

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

Les affouillements et exhaussements devront conduire à présenter un nivellement régulier entre parcelles voisines et par rapport aux espaces publics :

- Dans les bandes de 20m situées à partir des alignements existants ou futurs, les aménagements devront présenter de pentes maximales de 5%.
- Sur les limites séparatives, les aménagements présenteront des pentes maximales de 30%. 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 20m 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 nécessaire au fonctionnement des activités.

## ***ARTICLE AUY11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS***

---

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

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

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

### **Facades :**

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

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 pourront être utilisés à hauteur de 25% maximum.

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

L'ensemble des matériaux devra présenter un aspect non brillant. L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts est interdit.

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

Les panneaux solaires sont autorisés.

### **Toitures :**

Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions devront être plate ou à faible pente, et ne pas dépasser 10°, à l'exception des couvertures en sheds.

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

L'utilisation de panneaux ondulés et de shingles est interdite. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les panneaux solaires sont autorisés.

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

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

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en intégrant ces procédés à la composition architecturale des bâtiments.

### **Clôtures :**

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

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

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

Les éventuelles clôtures métalliques doivent être de couleur grise.

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

### **Enseignes :**

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.

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.

### **Dispositions diverses :**

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.

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.

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 intégrés 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.

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.

Les citernes à gaz ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront 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 devront être dissimulées derrière des écrans

constitués de végétaux, ou construits dans les mêmes matériaux que les bâtiments quand elles y sont accolées.

## **ARTICLE AUY12 - STATIONNEMENT**

---

### **1. Principes**

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.

Chaque emplacement de véhicule automobile doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagement compris sera prévue. Pour les parkings Véhicules légers, les revêtements de sols en matériaux perméables accompagnés de système de traitement des hydrocarbures seront favorisés.

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

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

### **2. Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles**

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est le suivant : Constructions à usage de bureaux :

Il sera créé 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions à usage d'entrepôt :

Il sera créé 1 place de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'entrepôt, jusqu'à 20000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Au-delà il sera créé 1 place de stationnement pour 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

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

Il sera créé 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier ou restauration : 1 place de stationnement par chambre doit être aménagée.

1 place pour 10 m<sup>2</sup> 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 de 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 devra être aménagé 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 AUY13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES  
CLASSES***

---

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.

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.

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 m<sup>2</sup> doivent être divisées par des espaces plantés.

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.

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

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

***ARTICLE AUY14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL***

---

Non réglementé.

## ANNEXE 1

### Formule de calcul de la surface imperméable équivalente

---

La surface équivalente «  $S_{eq}$  » est obtenue en multipliant la surface totale de la parcelle «  $S_{tot}$  » par un coefficient «  $C$  » déterminé par pondération des coefficients élémentaires ci-après par rapport à leur surface représentative.

$$S_{eq} = S_{tot} \times C$$

*Surface totalement imperméabilisée*  $C = 0,9$

*Pavage à large joint ou autobloquant*  $C = 0,6$

*Revêtement by-couche*  $C = 0,5$

*Gravillons ou stabilisé*  $C = 0,3$

*Espace vert entretenu*  $C = 0,2$

*Espace boisé, prairies*  $C = 0,05$

$C = C1 \times S1 + C2 \times S2 + C3 \times S3 \dots + Cn \times Sn$  Avec  $S1+S2+S3+\dots Sn = S_{tot}$

$S1+S2+S3+\dots Sn$



## ANNEXE 2

### Liste des arbres et arbustes d'essences locales établie par le C.A.U.E. de Seine-Maritime

---

ACACIA	PEUPLIER TREMBLE
HETRE	CHENE PEDONCULE
ALISIER	PRUNELLIER
HETRE POURPRE	CHENE ROUVRE
AMELANCHIER	PRUNIER MYROBOLAN
HOUX	CORMIER
IF	SAULE BLANC
AULNE A FEUILLES EN CŒUR	CORNOUILLER MALE
MARRONNIER	SAULE MARSAULT
AULNE BLANC	CORNOUILLER SANGUIN
MERISIER	SORBIER DES OISELEURS
AULNE GLUTINEUX	COUDRIER
NERPRUN PURGATIF	CYTISE B27 SUREAU NOIR
NOISETIER	ERABLE CHAMPETRE
BOULEAU	TILLEUL
NOISETIER POURPRE	TROENE <i>en mélange avec d'autres essences</i>
BOURDAINE	TROENE DE CHINE <i>en mélange avec d'autres essences</i>
NOYER ROYAL	ERABLE PLANE
CERISIER A GRAPPES	ERABLE POURPRE
ORME SAPPORA GOLD	TULIPIER DE VIRGINIE
CERISIER DE SAINTE-LUCIE	ERABLE SYCOMORE
OSTRYA	VIORNE LANTANE
CHARME	VIORNE OBIER
PEUPLIER BLANC	FRENE
CHATAIGNIER	FUSAIN D'EUROPE

\*\*\*\*\*