

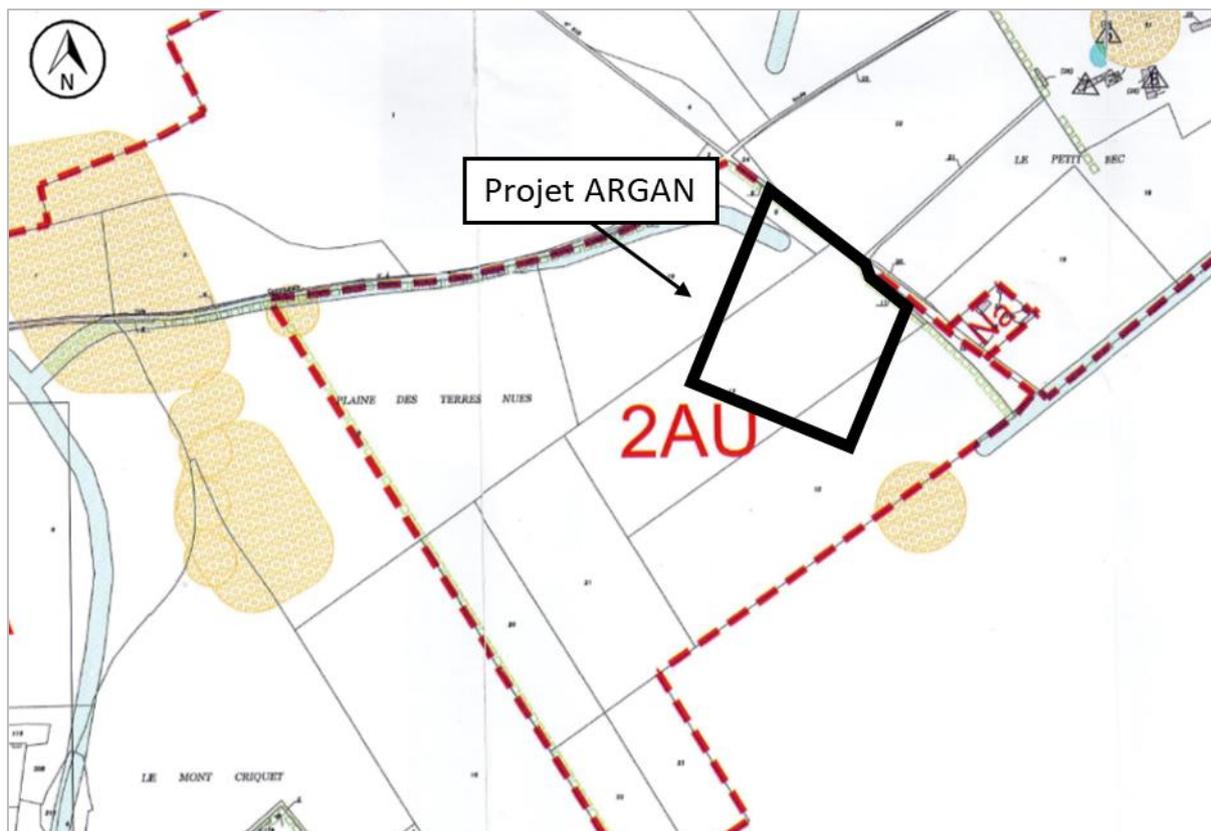
ARGAN	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'enregistrement
-------	--	--------------------------

## PJ4

# CONFORMITE DU PROJET EN MATIERE D'URBANISME

Le secteur sur lequel s'implante le projet de la société ARGAN se trouve sur la commune de Saint-Jean-de-la-Neuvville (76).

- Le projet s'implante en zone 2AU de la commune de Saint-Jean-de-la-Neuvville au regard du Plan Local d'Urbanisme dont la dernière révision date du 12 juillet 2006.



La zone 2AU correspond à des zones caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation correspondant au site de développement économique communautaire à vocation économique, industrielle, tertiaire, artisanale et commerciale.

### **Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2AU-2 cité ci-dessous.

### **Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

Par anticipation sur l'urbanisation future, peuvent être autorisées les opérations de construction à usage d'équipements ou d'activités économiques et les activités d'accompagnement qui y sont liées ainsi que les équipements publics ou privés, sous réserve que :

- Les constructions soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérent permettant une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisants;
- Le constructeur ou le lotisseur prenne à sa charge la réalisation des voies et réseaux propres au fonctionnement de l'opération, sans préjudice des participations éventuelles exigibles.

ARGAN	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'enregistrement
-------	--	--------------------------

Sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations sans application des seuls articles où la possibilité d'exemption est mentionnée qui rendraient l'opération impossible.

Les constructions à usage d'habitation ou leurs extensions lorsqu'elles sont reconnues indispensables pour l'exercice des activités admises.

Les dépôts de matériaux sous condition que par leur localisation ou leur aménagement, ils soient invisibles depuis l'espace public

La zone a vocation à accueillir des activités économiques, industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales et logistiques dans le cadre du projet de développement économique communautaire et les activités d'accompagnement qui y sont liées ainsi que les équipements publics ou privés.

**Le projet de bâtiment logistique est entièrement compatible avec le règlement de la zone.**

☞ Le règlement du PLU pour la zone 2AU est joint à la présente PJ4.



- LEGENDE**
- Limites de zones
  - Limites de secteur
- Secteurs concernés par les prescriptions complémentaires au règlement écrit reportées au règlement graphique**
- Secteurs d'expansion des ruissellements
  - Aléas géologiques
- Les emplacements réservés (au titre de l'article R.123.11.d du code de l'urbanisme)**
- Emplacements réservés
- Les espaces boisés classés (au titre de l'article R.123.11.a du code de l'urbanisme)**
- Espaces boisés classés, Alignements d'arbres
- Éléments du patrimoine à protéger reportés au règlement graphique au titre de l'article R.123-11.1 du Code de l'Urbanisme**
- Mares à conserver et protéger au titre de l'article L.123-11-7 du Code de l'Urbanisme
- Éléments du patrimoine à protéger au titre de l'article R.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, et reportés au règlement graphique**
- Alignements d'arbres existants
  - Alignements d'arbres à créer
  - Bâtimens agricoles d'intérêt architectural

canton de  
**BOLBEC**  
**SAINT JEAN DE LA NEUVILLE**

Plan de découpage en zones

Ville de SAINT JEAN DE LA NEUVILLE  Saint Jean de la Neuville PLAN DE ZONAGE	<b>REVISION</b> Prescrite le : 04.03.2003 Arrêtée le : 31.01.2006 Approuvée le : 12.07.2006 Modifiée le : AT 03 u 051 Date : juillet 2006 Ech. : 1/5000 
---	--

# ZONE 2AU

## QUALIFICATION DE LA ZONE

*Zone à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation correspondant au site de développement économique communautaire à vocation économique, industrielle, tertiaire, artisanale et commerciale.*

*La zone comporte des terrains pour lesquels des contraintes ont été identifiées. Ces terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre « Prescriptions complémentaires au règlement graphique ».*

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 2AU-1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations autres que celles énumérées à l'article 2.

### ARTICLE 2AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS SPÉCIALES.

- 2.1. Par anticipation sur l'urbanisation future, peuvent être autorisées les opérations de construction à usage d'équipements ou d'activités économiques et les activités d'accompagnement qui y sont liées ainsi que les équipements publics ou privés, sous réserve que :
- Les constructions soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérent permettant une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants;
  - Le constructeur ou le lotisseur prenne à sa charge la réalisation des voies et réseaux propres au fonctionnement de l'opération, sans préjudice des participations éventuelles exigibles.
- 2.2. Sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations. sans application des seuls

articles où la possibilité d'exemption est mentionnée qui rendraient l'opération impossible.

- 2.3. Les constructions à usage d'habitation ou leurs extensions lorsqu'elles sont reconnues indispensables pour l'exercice des activités admises.
- 2.4. Les dépôts de matériaux sous condition que par leur localisation ou leur aménagement, ils soient invisibles depuis l'espace public
- 2.5. La zone a vocation à accueillir des activités économiques, industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales et logistiques dans le cadre du projet de développement économique communautaire et les activités d'accompagnement qui y sont liées ainsi que les équipements publics ou privés.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU-3 : ACCÈS ET VOIRIE**

#### **3.1. ACCÈS**

- 3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- 3.1.3. Les accès doivent être aménagés d'une part en prenant en compte les talus et plantations existants, d'autre part de telle manière que :
  - la visibilité soit suffisante ;
  - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

#### **3.2. VOIRIE**

- 3.2.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre d'y réaliser un trottoir et l'éclairage public.
- 3.2.3. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics.

## **ARTICLE 2AU-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **4.1. EAU POTABLE**

4.1.1. Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

### **4.2. ASSAINISSEMENT EAUX USÉES**

4.2.1. Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.2.2. Les eaux industrielles devront faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet au réseau.

4.2.3. A défaut de réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

### **4.3. ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

4.3.1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, bassins, citernes,...).

4.3.2. Les futurs aménagements et mouvements de terre ne devront pas créer de désordre d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas aggraver la situation de constructions existantes.

4.3.3. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être réalisés sur le terrain de l'opération. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire.

Il devra être réalisé des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales dimensionnés de façon à recueillir tout évènement pluviométrique de fréquence centennale.

Le débit de fuite de chaque opération devra être limité à 2 litres/seconde par hectare aménagé.

### **4.4. ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDISTRIBUTION**

4.4.1. Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.

**ARTICLE 2AU-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

- 5.1. Il n'est pas fixé de minimum parcellaire pour les constructions raccordées au réseau collectif d'assainissement. En cas d'assainissement autonome, le minimum parcellaire est fixé à 1500 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE 2AU- 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1. Les constructions devront observer un recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 910 et de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise des Voies Communales n°2 et n°401.
- 6.2. Dans les autres cas, l'implantation des constructions doit observer un recul minimum de 5 mètres mesurés à partir de l'emprise publique.
- 6.3. Pour les constructions visées à l'article 2.2, celles-ci peuvent être implantées en limite d'emprise publique.

**ARTICLE 2AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- 7.1. Les constructions doivent être implantées en observant un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 5 mètres au droit de la limite séparative.

**ARTICLE 2AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- 8.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

**ARTICLE 2AU-9 : EMPRISE AU SOL**

- 9.1. L'emprise au sol des constructions y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 60% de la superficie de la parcelle.
- 9.2. Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE 2AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1. La hauteur des constructions mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades ne doit pas excéder 18 m.

- 10.2. Des dépassements de hauteur prescrite dans l'article précédent peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique nécessaire au fonctionnement des établissements ou des éléments architecturaux mineurs.

## **ARTICLE 2AU-11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

### **11.1. GÉNÉRALITÉS**

- 11.1.1. Les constructions devront présenter un aspect en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des architectures et paysages avoisinants.
- 11.1.2. Le permis de construire peut être refusé pour les constructions dont les façades ne présenteront pas une unité architecturale ou dont la monotonie de leur volumétrie ou de leurs matériaux porte préjudice à l'environnement bâti et/ou paysager.
- 11.1.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### **11.2. ADAPTATION AU SOL**

- 11.2.1. Sur les terrains en pente ou les points bas, les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

### **11.3. ASPECT**

- 11.3.1. Les couleurs principales des façades seront choisies dans la gamme des valeurs moyennes (ni claires, ni foncées). Les couleurs vives sont autorisées ponctuellement.

### **11.4. TOITURES**

- 11.4.1. Pas de prescriptions particulières.

### **11.5. CLÔTURES**

- 11.5.1. Il n'est pas fixé de règle particulière, cependant les clôtures si elles sont nécessaires devront s'intégrer à son environnement architectural et paysager.

## **ARTICLE 2AU-12 : STATIONNEMENT**

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

**ARTICLE 2AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 13.1. Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.
- 13.2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.3. Le pourtour de la zone d'activité doit être plantée d'une haie d'arbres de hautes tiges sur talus (clos-masure) d'essences locales.
- 13.4. Toute parcelle doit être ceinte de haies constituées d'essences locales :
- Pour les parcelles de plus de 50 000 m<sup>2</sup>, un minimum de 8% de la parcelle sera traité en espaces verts,
  - Pour les parcelles de 10 000 à 50 000 m<sup>2</sup>, un minimum de 10% de la parcelle sera traité en espaces verts,
  - Pour les parcelles de 5 000 à 10 000 m<sup>2</sup>, un minimum de 12% de la parcelle sera traité en espaces verts,
  - Pour les parcelles inférieures à 5 000 m<sup>2</sup>, un minimum de 15% de la parcelle sera traité en espaces verts.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 2AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- 14.1. Il n'est pas fixé de C.O.S.