

Département de la Manche
Communauté de communes de la Baie du Cotentin

Première modification du plan local d'urbanisme
*de **Saint-Hilaire-Petitville***

Règles applicables **à la zone 1AUx**

APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération du 28 mai 2019

Maître d'ouvrage : **Communauté de communes de la Baie du Cotentin**, 2, le Haut Dick, 50500 Carentan-les-Marais, tel : 02 33 71 90 90
Commune nouvelle de Carentan-les-Marais, boulevard de Verdun, Carentan, 50500 Carentan-les-Marais
Commune déléguée de Saint-Hilaire-Petitville, rue des Fleurs, Saint-Hilaire-Petitville, 50500 Carentan-les-Marais
Bureau d'études : **Cabinet Avice, architecte-urbaniste** 3, rue d'Hauteville, 75010 Paris - tel : 01 82 83 38 90, contact @ avice.fr

Zone 1AUX

Caractère de la zone

Ce sont les zones d'extension de l'urbanisation à vocation dominante d'activités.

La zone 1 AUX correspond à l'extension de la zone d'activités le long de la RD 974.

Destination de la zone

La zone 1AUX doit permettre l'implantation d'activités, de commerces, de bureaux, de services, d'artisanat, d'entrepôts, d'industries.

Tout projet devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article 1AUX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation, sauf conditions particulières.
- Les activités agricoles et les constructions à usage agricole.
- Les centres d'hébergement, sauf conditions particulières
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Le stationnement des caravanes, le camping, l'implantation d'habitations légères de loisirs et de type mobile-home autres que pour exposition et surface de vente.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation.

Article 1AUX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve du respect de l'orientation d'aménagement, sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation qui sont liées à l'entretien, au gardiennage, à la sécurité ou au fonctionnement des installations et activités admises.
- Les centres d'hébergement pour les personnes dont la présence est liée à la fonction de l'entreprise ou de l'ensemble de constructions (type séminaires, centre de formation...).

Article 1AUX 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Terrains enclavés :

- Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.
- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet (notamment la circulation des poids lourds liée à l'approvisionnement en marchandises et à la collecte des déchets produits des entreprises).
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Voirie :

- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale et elles devront permettre à tout véhicule de faire demi-tour aisément.

Article 1AUX 4 : Dessertes par les réseaux

Généralités :

- Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées.
- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans le réseau d'assainissement.
- Les rejets des eaux usées des entreprises dans le réseau public d'assainissement sont conditionnés par l'obtention d'une convention spécifique de déversement (conformément au Code de la santé publique, arrêté du 22 décembre 1994) auprès de la collectivité gestionnaire du réseau public d'assainissement. Cette convention de raccordement précisera la nature de l'effluent et tous les renseignements susceptibles d'éclairer la collectivité sur les risques éventuels, concernant le réseau, le fonctionnement de la station et l'épandage agricole des boues. L'entreprise concernée devra alors se doter d'un système de prétraitement de ses eaux usées avant rejet dans le réseau public d'assainissement si nécessaire.
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau.
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment est fortement préconisée.

Alimentation en eau potable :

- Le branchement est obligatoire.
- Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Assainissement des eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur. Tout déversement d'eaux usées autre que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité. Cette autorisation fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Assainissement des eaux pluviales :

- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible ;
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

Electricité et réseau de chaleur :

- Tout branchement à un réseau de chaleur doit être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câbles et fibres)

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée.

Article 1AUX 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 1AUX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Le schéma d'aménagement figurant dans le dossier des OAP- **volet activités** indique des alignement obligatoire pour une partie des constructions. En cas de retrait de la construction par rapport aux voies, celui-ci sera d'au moins 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique existante ou à créer.
- L'emplacement de cet alignement sera défini avec précision dans le cadre du permis d'aménager.

Article 1AUX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles et les extensions devront être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait d'au moins 4 m des limites séparatives.

En outre, au droit de la zone 1A, les constructions devront être implantées avec un recul minimal de 25 mètres.

Article 1AUX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions nouvelles accolées aux constructions existantes sont autorisées.

Article 1AUX 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est de 70 % de la surface du terrain.

Article 1AUX 10 : Hauteur maximale des constructions

- Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 9,00 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point culminant de la construction. Cette hauteur maximale est portée à 12 m

pour les constructions situées au nord de la voie à créer orientée est-ouest figurant sur le schéma d'aménagement des OAP-volet activités.

- Les installations techniques (antennes, silos,...) ne devront pas dépasser 15 mètres de hauteur.
- Le schéma d'aménagement figurant dans le dossier des OAP-Volet activités indique un axe de vue à préserver. Aux abords de cet axe, les constructions sont interdites, seuls les aménagements (voie, parking, espace vert...) sont autorisés, ainsi que le mobilier urbain. Les plantations de haies limitées à 1 m de hauteur sont autorisées, mais les végétaux connaissant un plus grand développement sont interdits.
- Construction sur un terrain en pente : voir annexes du présent règlement de PLU.

Article 1AUX 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

- Les citernes, chaudières ou les cuves de stockage de produits énergétiques doivent, de préférence, être enterrées.

Aspect des bâtiments :

- Les constructions doivent présenter autant que possible une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage.
- Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments.
- Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage.

Clôture :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures contribuant à façonner la rue, devront être en accord et en harmonie avec celles des constructions riveraines.
- La hauteur maximale est de 2,00 m.

Article 1AUX 12 : Obligations en matière de stationnement

- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 5 % des surfaces de stationnement seront réservés aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Les besoins en places de stationnement devront correspondre aux différents types d'activités autorisés.
- Lors de leur réalisation en bordure de voie, ou visible depuis des voies proches et / ou adjacentes, les aires de stationnement tels que les parcs de stationnement ou les parkings devront être masqués par un écran végétal composé d'essences locales.
- Les aires et parcs de stationnement ou les parkings devront se conformer aux règles en vigueur en termes de nombre de places, d'organisation des circulations, de sécurité et de paysagement.

- L'organisation de la circulation, des espaces de stationnement et des aires de chargement / déchargement devra être étudiée afin que dans la mesure du possible les distances parcourues soient les plus courtes (optimisation des déplacements) tout en offrant une sécurité maximale.

Dimensions des places :

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,50 m
- Dégagement : 5,50 m
- Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Traitement des places de stationnement :

- Au moins la moitié des aires de stationnement devront être perméables, l'engazonnement étant à privilégier.

Surface de stationnement :

- Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.
- Le nombre de place de stationnement devra être en cohérence avec la destination de la construction. Ces places devront être réalisées en dehors de l'espace public.

Article 1AUX 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- Au moins 10 % de la surface du projet d'ensemble devront être traités en espace vert paysagé et planté hors stationnement : les espaces voués à l'hydraulique douce, collecte et absorption diffuse des eaux de pluies par des noues et des dépressions végétalisées, dans la mesure où ils sont traités d'un point de vu paysagé, peuvent entrer dans ce pourcentage.
- Les espaces libres doivent être paysagers et plantés d'essences de préférence locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.
- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues.
- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les transformateurs électriques, les espaces de stockage des déchets, les ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) formant un écran.

Article 1AUX 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

* * *