

PJ4. Compatibilité du projet avec l'affectation des sols

Société **NOVUS** 5000 route de la Feuillie **27 660 - BERNOUVILLE**

14 Juin 2022



DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT DU PROJET NOVUS Rubrique 2661

Société NOVUS BERNOUVILLE (27)

PJ4. Compatibilité avec l'affectation des sols

Révision du document

4.0-22	14/06/2022	Version finale	visa client	
3.2-22	03/06/2022	Version provisoire – Intégration des commentaires et des éléments repris dans le rapport de présentation		
2.2-22	19/05/2022	Version provisoire – Intégration du PADD		
1.3-22	19/04/2022	Version provisoire – Première lecture		
n° version du document	Date de révision	Détail de la révision		

0322-ENR-007

14/06/2022

DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT DU PROJET NOVUS Rubrique 2661

Société NOVUS BERNOUVILLE (27)

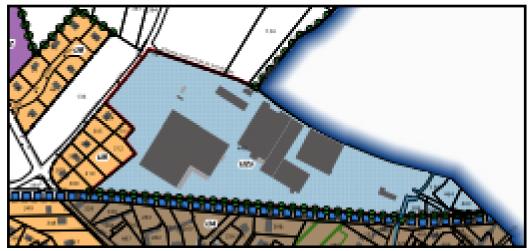
PJ4. Compatibilité avec l'affectation des sols

1.	Plan local d'urbanisme (PLU)	4
1.1.	Conformité au règlement	4
1.2.	Servitudes d'utilité publique	8
2.	Orientations d'Aménagement et de Programmation règlementaires	9
2.1.	Conformité aux objectifs de maintien du cadre de vie	9
2.2.	Conformité aux orientations d'aménagement et de programmation réglementaire	9
3.	Conformité au projet d'aménagement et de développement durable	10
4	Δημένος	11

Société NOVUS BERNOUVILLE (27)

1. Plan local d'urbanisme (PLU)

Les installations relatives au projet NOVUS sont situées dans la **zone UZa (zone destinée activités économiques situées principalement sur l'ancien site de l'usine Altuglas)** du PLU de BERNOUVILLE, approuvé le 25 janvier 2019.



Cartographie 1. Plan local d'urbanisme

Seules les zones de tri/regroupement qui disposeront d'un mur de soutènement sont visées par le règlement du PLU dans la mesure où les autres bâtiments sont existants et que, seul leur aménagement est pris en compte dans le cadre du projet NOVUS.

1.1. Conformité au règlement

Les articles du PLU visant le projet NOVUS respecteront les prescriptions suivantes :

(...) Article UZ 1.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites

1.1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UZ2

Article UZ 2.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières

2.2. Les constructions ou installations ayant pour destination définie aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme :

- Commerces et activités de service en dehors des sous destinations restauration, hébergement hôtelier et touristique et Cinéma
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

2.2.Les constructions et installations ayant pour destination principale équipements d'intérêt collectif et services publics

Article UZ 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives

5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement actuel ou futur en bordures des routes départementales et 6 mètres pour les autres voies.
- -Ce recul n'est pas applicable en cas d'aménagement, de changement de destination et d'ex-

- tension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes
- Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on autorise leurs extensions vers les limites séparatives aboutissant aux voies. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement
- **Dans le secteur UZa** : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 70 mètres de l'alignement de la voie communale n°30

5.2 Par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives, ou en retrait avec une distance au moins égale à3 mètres.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on admet les extensions à condition que la distance entre l'extension et la limite séparative soit inférieure ou égale à la distance entre la construction existante et la limite séparative

Dans le secteur UZa : Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 15 mètres de l'emprise de la voie de chemin de fer de Pont de l'Arche à Gisors identifiée sur le document graphique.

Article UZ 6.Emprise au sol

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol
- Dans le secteur UZa: L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface du terrain.

Article UZ 7.Hauteur des constructions

• La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur:

	UZa
Au faîtage	15 m (ouvrages techniques compris)

 Malgré les dispositions du présent article, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas ces règles de hauteur sont autorisées.

Article UZ 8. Aspects extérieurs

- L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.
- Il peut être également 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'autre implantations.
- Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit
- Les extensions de constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes

Bâtiment principal

- L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc. est interdit.

DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT DU PROJET NOVUS Rubrique 2661

PJ4. Compatibilité avec l'affectation des sols

Société NOVUS BERNOUVILLE (27)

Les enduits extérieurs des murs seront de ton pierre ou mortier naturel à l'exclusion du blanc.

- Pour toute intervention sur les bâtiments existants (ravalement ou réhabilitation), l'emploi de matériaux traditionnels tels que les mortiers de plâtre et chaux, les badigeons pourront être exigés. De même il sera demandé de conserver ou de restituer les éléments décoratifs des façades (moulures, corniches, bardeaux, pilastres ...).
- Les constructions en ossature et les parements en bois sont autorisés. Ces constructions devront respecter les tons des constructions avoisinantes

Article UZ 10.Performances énergétiques et environnementales des constructions Sont recommandés :

- L'orientation nord sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ; Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures; l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois) ... ;
- La préservation de la ressource en eau et de son traitement : en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie

Article UZ 11.Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

• Les arbres et plantations, repérés au document graphique seront préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente (liste en annexes) et en nombre équivalent.

Article UZ 12.Espaces verts et plantations

- Dans les zones humides identifiées au titre de l'article L151-23sont autorisées les réhabilitations des constructions existantes y compris leurs extensions mesurées pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements. Sont également autorisés les changements d'affection à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements. En outre, dans toutes ces zones les remblais et les excavations sont interdits sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrage hydrauliques
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans le secteur UZa : Les principes énoncés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation devront être respectés

Article UZ 14. Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².
- Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé des aires de stationnement suffisantes pour assurer que le stationnement ne soit pas sur le domaine public

Société NOVUS **BERNOUVILLE (27)**

PJ4. Compatibilité avec l'affectation des sols

- Les cas non prévus devront être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.
- Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent.
- -Il est imposé un minimum d'une place de stationnement par logement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Dans le secteur Uza : Les orientations édictées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation doivent être respecter

Article UZ 15. Desserte par les voies publiques

15.1.Voirie

- Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, brancardage.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies ouvertes à la circulation des poids lourds doivent avoir une largeur minimale de chaussée de 7m et une largeur minimale d'emprise de 12m

15.2. Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte à la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques

Article UZ 19. Eau

Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

Article UZ 20. Assainissement

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Les eaux usées industrielles doivent subir un traitement avant rejet
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur. Sa conformité est vérifiée dans le cadre du permis de construire, article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 38 III de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé
- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est interdite
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales
- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées

Article UZ 21. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain

DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT DU PROJET NOVUS Rubrique 2661

PJ4. Compatibilité avec l'affectation des sols

Société NOVUS BERNOUVILLE (27)

- Les eaux résiduaires industrielles et les eaux de refroidissement ne peuvent être évaluées que si elles satisfont aux normes fixées par la réglementation en vigueur notamment en matière de traitement préalable et de température.
- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est interdite
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales
- Dès lors que les rejets s'effectuent dans le milieu naturel, y compris pour les opérations inférieures à un hectare, l'ensemble des dispositifs correspondants seront dimensionnés, avec un débit de fuite limité au maximum à 11/s/ha, rendant obligatoire un système de rétention et/ou d'infiltration adapté

Dans le secteur UZa :Le bassin de rétention identifié dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ne devra pas être comblé.

Article UZ 22. Électricité - Téléphone-Numérique

- Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés. Les coffrets de raccordements devront figurer sur les plans des façades.
- Toutefois en cas d'impossibilité technique, les réseaux seront imposés en façade.
- Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

Le projet NOVUS sera compatible avec le Règlement du Plan Local d'Urbanisme.

1.2. Servitudes d'utilité publique

Des servitudes et des obligations diverses sont mentionnées dans le plan local d'urbanisme [Pièce n°7 -**Ann. A3**]. Celles qui concernent le projet sont :

	Servitudes d'utilité publique	Commentaires
T1	Servitudes relatives aux chemins de fer	La voie ferrée est située en limite de proprié- té. Elle est retranchée du réseau ferré natio- nal, elle n'est donc plus utilisable par les trains.
AC1	Servitudes de protection des monuments historiques inscrits	La zone d'exploitation du projet NOVUS est située dans le périmètre de l'Eglise de Bernouville (située à 356m au Sud de notre site) Dans le périmètre de 500 mètres défini autour du monument historique, les constructions ne sont pas interdites, mais soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
I7	Stockage souterrain du Vexin, périmètre de stockage et de protection	La zone d'exploitation du projet NOVUS est située hors des périmètres de protection de la canalisation souterraine transférant du gaz

Société NOVUS BERNOUVILLE (27)

Orientations d'Aménagement et de Programmation règlementaires

Le projet s'inscrit dans l'OAP n°2« site Altuglas » [Ann B]. Les enjeux visant le projet respecteront les prescriptions suivantes du règlement de l'OAP n°2:

«Le site s'étend sur une superficie 5,8 hectares il est aujourd'hui occupé par l'ancienne usine de production de verre acrylique d'Altuglas International. Le site est actuellement en cours de démantèlement, et de dépollution, par ailleurs l'ancien exploitant a mis en place une stratégie de dépollution visant à maintenir le caractère industriel sur site. »

2.1. Conformité aux objectifs de maintien du cadre de vie

Limiter l'impact de l'activité sur les secteurs résidentiels

« Le site étant situé en continuité de secteur d'habitat, la commune souhaite maintenir des coupures d'urbanisation. Par ailleurs la commune souhaite maintenir l'insertion du site dans le Paysage et donc l'imiter l'implantation de nouveaux bâtiments vers Rue de la Feuillie. Par ailleurs au vu de l'imperméabilisation du secteur la commune souhaite que le site conserve son système de gestion eaux pluviales »

2.2. Conformité aux orientations d'aménagement et de programmation réglementaire

Le Projet Urbain

Le « site projet » couvre une surface de 5,7 hectares. Concernant la vocation du site, elle est plurielle et doit :

- Permettre l'implantation d'activités économiques et industrielles
- Limiter les nuisances liées aux activités économiques
- Limiter les impacts visuels de nouveaux bâtiments

Accessibilité et desserte

L'accès au secteur s'effectuera depuis l'accès existant situé Rue de la Feuillie. Les espaces de stationnement situés à l'entrée du site devront être préservés.

Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. En tout état de cause, l'infiltration in situ sera privilégiée et respectera les prescriptions de l'étude géotechnique qui sera réalisée.

Les équipements présents sur la zone devront être conservés.

Les conditions d'insertion paysagère du site de renouvellement urbain

La partie du site situé en limite avec la voie de chemin de fer devra faire l'objet d'un traitement paysager, par ailleurs un recul de 15 mètres devra être respecté »

Le projet NOVUS sera compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation règlementaires.

DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT DU PROJET NOVUS Rubrique 2661

PJ4. Compatibilité avec l'affectation des sols

Société NOVUS BERNOUVILLE (27)

Conformité au projet d'aménagement et de développement durable

Le projet s'inscrit dans le PADD [Ann C].

Axe 3 : Conforter les activités existantes et l'attractivité de la commune Permettre l'évolution de la zone d'activité de l'ancien site d'Altuglas

En permettant la création de nouvelles activités : Le projet communal est de permettre une reprise d'activité sur l'ancien site d'Altuglas et ainsi de maintenir le caractère industriel de la zone.

En limitant les nuisances sonores pour le voisinage. Le projet se base sur volonté de maintenir la coupure existante entre le bourg résidentiel et la zone d'activité

Le projet NOVUS sera compatible avec le projet d'aménagement et de développement durable

0322-ENR-007

14/06/2022

DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT DU PROJET NOVUS Rubrique 2661

PJ4. Compatibilité avec l'affectation des sols

Société NOVUS BERNOUVILLE (27)

4. Annexes

Société NOVUS BERNOUVILLE (27)

0322-ENR-007

DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT DU PROJET NOVUS
Rubrique 2661

14/06/2022

PJ4. Compatibilité avec l'affectation des sols

Ann A. Plan local d'urbanisme de Bernouville

DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT DU PROJET NOVUS Rubrique 2661

Société NOVUS BERNOUVILLE (27)

PJ4. Compatibilité avec l'affectation des sols

A1 .	Règle	ement	du	PLU

Commune de BERNOUVILLE



Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°4

Règlement Littéral

Département de l'Eure



COMMUNE DE BERNOUVILLE



33 Bd de l'Yser 76000 ROUEN Tél: 02.35.71.42.32 urbanisme@euclyd-eurotop.fr Prescrit le :

Arrêté le :

Approuvé le :

DISPOSITIONS APLLICABLES A LA ZONE URBAINE UZ

Cette zone correspond aux activités économiques situées principalement sur l'ancien site de l'usine Altuglas. Cette zone n'a pas vocation à accueillir d'autres constructions que celles nécessaires au développement des activités économiques et des services publics par ailleurs cette zone fait l'objet d'une OAP.

<u>Section 1 : Usage des sols et destination des constructions</u>

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

- <u>UZ 1.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations</u> interdites
- 1.1 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UZ2
- <u>UZ 2.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières</u>
- 2.1 Les constructions ou installations ayant pour destination définie aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme :
 - a. Commerces et activités de service en dehors des sous destinations restauration, hébergement hôtelier et touristique et Cinéma
 - b. Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire
- 2.2 Les constructions et installations ayant pour destination principale équipements d'intérêt collectif et services publics

Mixité fonctionnelle et sociale

- UZ 3. Mixité fonctionnelle
- 3.1 Sans objet
- UZ 4. Mixité sociale
- 4.1 Sans objet

<u>Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et</u> <u>écologiques</u>

Volumétrie et implantation des constructions

<u>UZ 5. Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives</u>

5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

- 5.1.1 Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement actuel ou futur en bordures des routes départementales et 6 mètres pour les autres voies.
- 5.1.2 Ce recul n'est pas applicable en cas d'aménagement, de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes
- 5.1.3 Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on autorise leurs extensions vers les limites séparatives aboutissant aux voies. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement
- 5.1.4 **Dans le secteur UZa** : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 70 mètres de l'alignement de la voie communale n°30

5.2 Par rapport aux limites séparatives

- 5.2.1 Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives, ou en retrait avec une distance au moins égale à 3 mètres.
- 5.2.2 Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on admet les extensions à condition que la distance entre l'extension et la limite séparative soit inférieure ou égale à la distance entre la construction existante et la limite séparative
- 5.2.3 **Dans le secteur UZa**: Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 15 mètres de l'emprise de la voie de chemin de fer de Pont de l'Arche à Gisors identifiée sur le document graphique.

5.3 Les unes par rapport aux autres

5.3.1 Sans objet

UZ 6.Emprise au sol

- 6.1 Il n'est pas fixé d'emprise au sol
- 6.2 **Dans le secteur UZa** : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface du terrain.

UZ 7. Hauteur des constructions

7.1 La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur:

12 m 15	m
Au faîtage (ouvrages (ouvrages	
techniques techniques	
compris) compris)	

7.2 Malgré les dispositions du présent article, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas ces règles de hauteur sont autorisées.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UZ 8. Aspects extérieurs

- 8.1 L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.
- 8.2 Il peut être également 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'autre implantations.
- 8.3 Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit
- 8.4 Les extensions de constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes

BATIMENT PRINCIPAL

8.5 L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc. est interdit. Les enduits extérieurs des murs seront de ton pierre ou mortier naturel à l'exclusion du blanc.

- 8.6 Pour toute intervention sur les bâtiments existants (ravalement ou réhabilitation), l'emploi de matériaux traditionnels tels que les mortiers de plâtre et chaux, les badigeons pourront être exigés. De même il sera demandé de conserver ou de restituer les éléments décoratifs des façades (moulures, corniches, bardeaux, pilastres ...).
- 8.7 Les constructions en ossature et les parements en bois sont autorisés. Ces constructions devront respecter les tons des constructions avoisinantes

<u>UZ 9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural</u>

Sans objet

UZ 10. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Sont recommandés :

- 10.1 L'orientation nord sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la dépendition de chaleur;
- 10.2 L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ; Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ; l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois) ... ;
- 10.3 La préservation de la ressource en eau et de son traitement : en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie

<u>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et</u> abords des constructions

UZ 11. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

11.1 Les arbres et plantations, repérés au document graphique seront préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente (liste en annexes) et en nombre équivalent.

UZ 12.Espaces verts et plantations

12.1 Dans les zones humides identifiées au titre de l'article L151-23sont autorisées les réhabilitations des constructions existantes y compris leurs extensions mesurées pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements. Sont également autorisés les changements d'affection à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements. En outre, dans toutes ces zones les remblais et les excavations sont interdits sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrage hydrauliques

12.2 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans le secteur UZa

12.3 Les principes énoncés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation devront être respectés

UZ 13 Gestion des eaux pluviales

Sans objet

<u>Stationnement</u>

UZ 14. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

- 14.1 **Lors de toute opération de construction**, il devra être réalisé des aires de stationnement suffisantes pour assurer que le stationnement ne soit pas sur le domaine public
- 14.2 **Les cas non prévus** devront être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.
- 14.3 Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent.
- 14.4 Il est imposé un minimum d'un place de stationnement par logement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.
- 14.5 **Dans le secteur Uza :** Les orientations édictées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation doivent être respecter

Section 3 : Équipement de la zone

Desserte par les voies publiques ou privées

UZ 15. Desserte par les voies publiques

Voirie

- 15.1 Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, brancardage.
- 15.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 15.3 Les voies ouvertes à la circulation des poids lourds doivent avoir une largeur minimale de chaussée de 7m et une largeur minimale d'emprise de 12m

<u>Accès</u>

- 15.4 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 15.5 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte à la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage
- 15.6 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques

UZ 16. Desserte par les voies privées

16.1 Sans objet

UZ 17. Voiries à préserver ou à créer

17.1 Sans objet

Accès au voies ouvertes au public

UZ 18. Accès aux voies publiques

18.1 Sans objet

Desserte par les réseaux

UZ 19. Eau

19.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

UZ 20. Assainissement

- 20.1 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 20.2 Les eaux usées industrielles doivent subir un traitement avant rejet
- 20.3 A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur. Sa conformité est vérifiée dans le cadre du permis de construire, article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 38 III de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé
- 20.4 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est interdite
- 20.5 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales
- 20.6 Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées

UZ 21. Eaux pluviales

- 21.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain
- 21.2 Les eaux résiduaires industrielles et les eaux de refroidissement ne peuvent être évaluées que si elles satisfont aux normes fixées par la réglementation en vigueur notamment en matière de traitement préalable et de température.
- 21.3 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est interdite
- 21.4 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales
- 21.5 Dès lors que les rejets s'effectuent dans le milieu naturel, y compris pour les opérations inférieures à un hectare, l'ensemble des dispositifs correspondants seront dimensionnés, avec un débit de fuite limité au maximum à 1l/s/ha, rendant obligatoire un système de rétention et/ou d'infiltration adapté
- 21.6 **Dans le secteur UZa :** Le bassin de rétention identifié dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ne devra pas être comblé.

UZ 22. Electricité - Téléphone-Numérique

- 22.1 Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés. Les coffrets de raccordements devront figurer sur les plans des façades.
- 22.2 Toutefois en cas d'impossibilité technique, les réseaux seront imposés en façade.

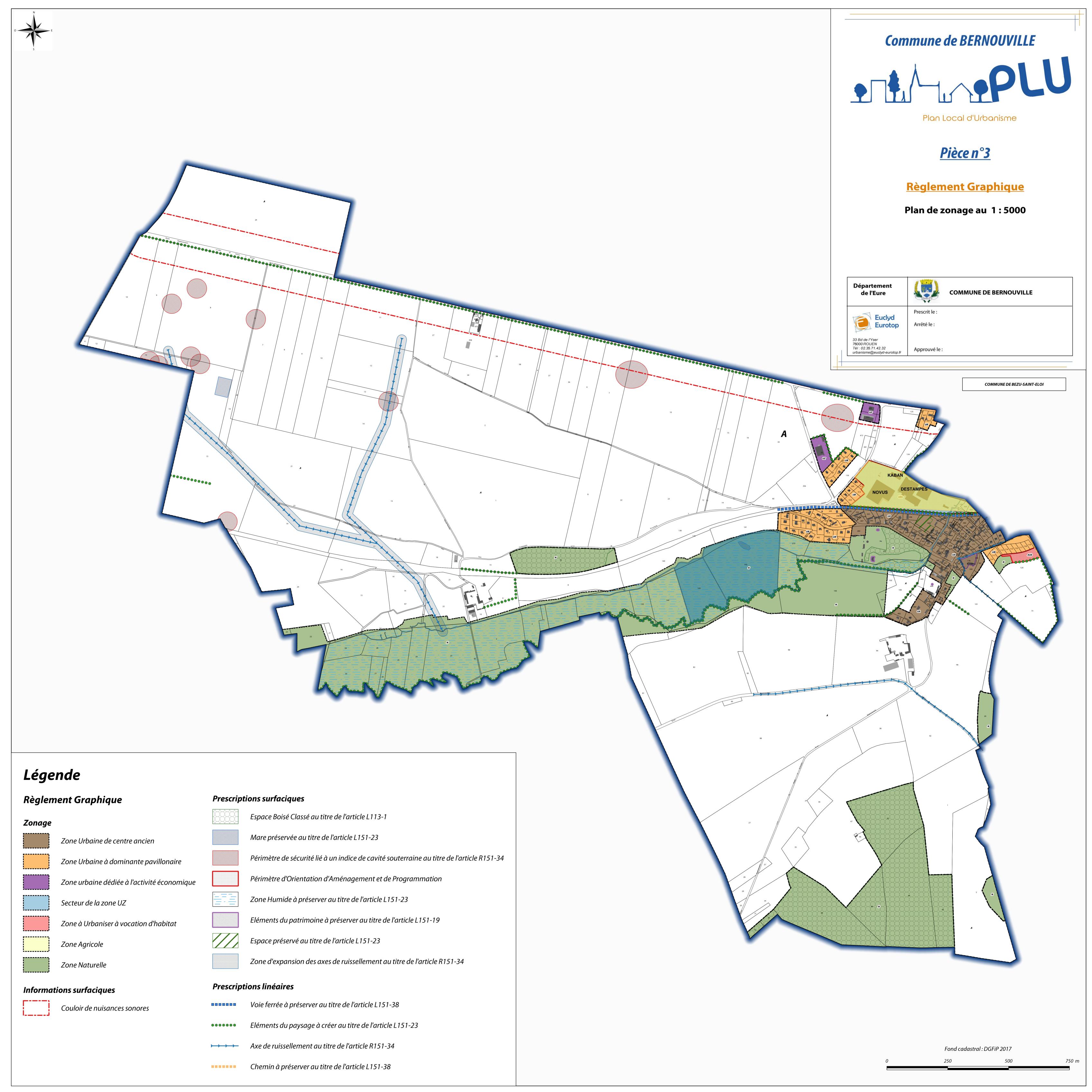
22.3	Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT DU PROJET NOVUS Rubrique 2661

Société NOVUS BERNOUVILLE (27)

PJ4. Compatibilité avec l'affectation des sols

A2.	Plan	dρ	701	าลตอ	du	ΡI	П
AZ.	гіан	ue	ZUI	Iaue	uu	Γ	u



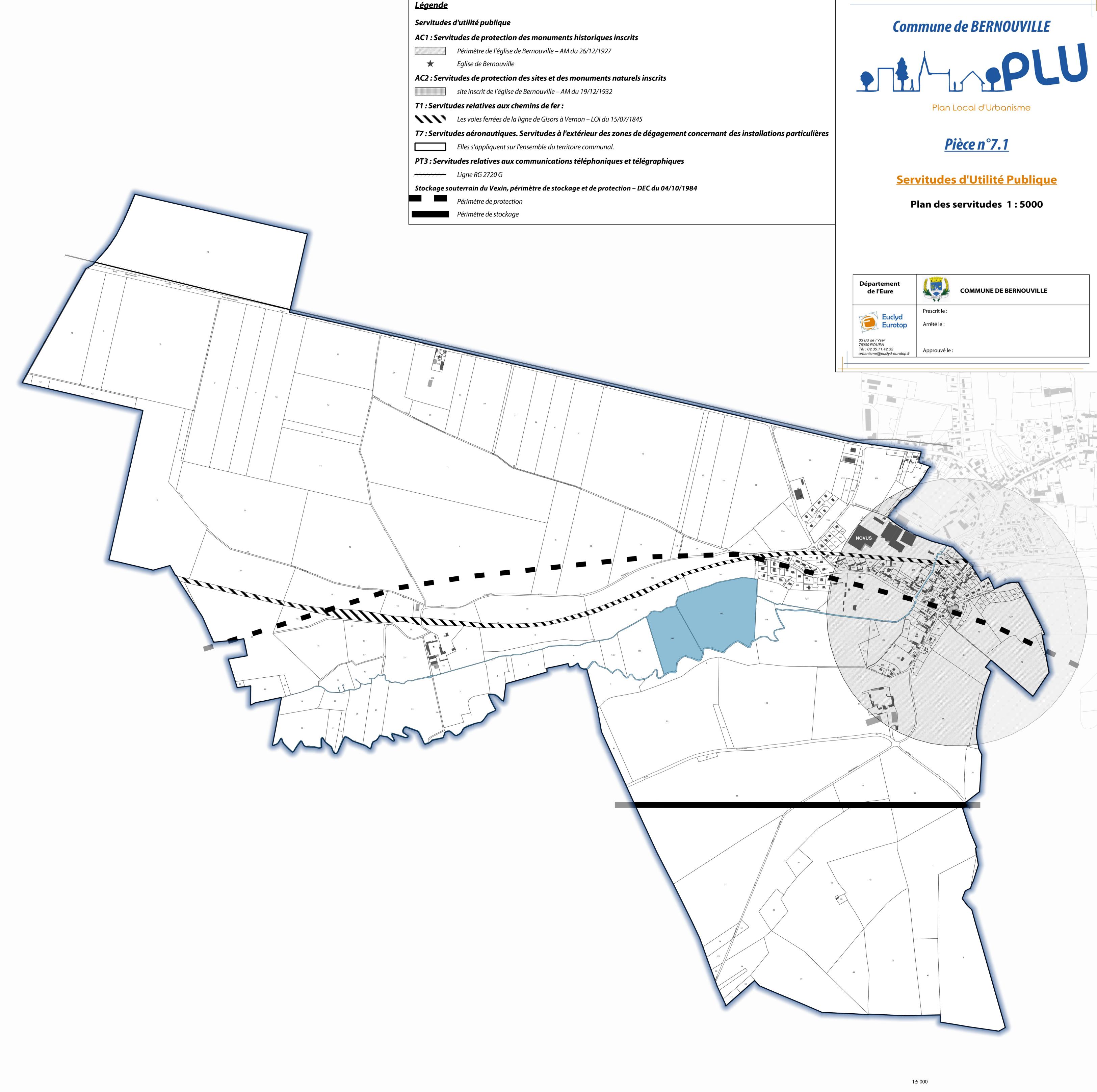
DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT DU PROJET NOVUS Rubrique 2661

Société NOVUS BERNOUVILLE (27)

PJ4. Compatibilité avec l'affectation des sols

A3. Plan des servitudes d'utilité publique

PJ4_urba_novus(bernouville)(v4.0-22-client)



DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT DU PROJET NOVUS Rubrique 2661

Société NOVUS BERNOUVILLE (27)

PJ4. Compatibilité avec l'affectation des sols

Ann B.	Plan	d'Orient	ation d	l'Aména	gement	et de l	Pro-
	g	rammatio	ons rég	lement	aires		

Commune de BERNOUVILLE



Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°5

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Département de l'Eure COMMUNE DE BERNOUVILLE Prescrit le : Arrêté le : Approuvé le : Approuvé le :

3. Présentation et description du site d'Altuglas

3.1. Localisation du site

Le site mis à l'étude est situé au Nord du tracé de l'ancienne voie de chemin de fer.





3.2. <u>Description du site</u>

Le site s'étend sur une superficie 5,8 hectares il est aujourd'hui occupé par l'ancienne usine de production de verre acrylique d'Altuglas International. Le site est actuellement en cours de démantèlement, et de dépollution, par ailleurs l'ancien exploitant a mis en place une stratégie de dépollution visant à maintenir le caractère industriel su site.



4. Objectifs de maintien du Cadre de vie

4.1. <u>Limiter l'impact de l'activité sur les secteurs résidentiels</u>

Le site étant situé en continuité de secteur d'habitat, la commune souhaite maintenir des coupures d'urbanisation. Par ailleurs la commune souhaite maintenir l'insertion du site dans le Paysage et donc l'imiter l'implantation de nouveaux bâtiments vers Rue de la Feuillie. Par ailleurs au vue de l'imperméabilisation du secteur la commune souhaite que le site conserve son système de gestion eaux pluviales.

5. Orientations d'Aménagement

5.1. Le Projet Urbain

Le « site projet » couvre une surface de 5,7 hectares. Concernant la vocation du site, elle est plurielle et doit :

- Permettre l'implantation d'activité économiques et industrielles
- Limiter les nuisances liées aux activités économiques
- Limiter les impacts visuels de nouveaux bâtiments

5.2. Accessibilité et desserte

L'accès au secteur s'effectuera depuis l'accès existant situé Rue de la Feuillie. Les espaces de stationnement situés à l'entrée du site devront être préservés.

5.3. Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. En tout état de cause, l'infiltration in situ sera privilégiée et respectera les prescriptions de l'étude géotechnique qui sera réalisée.

Les équipements présents sur la zone devront être conservés.

5.4. <u>Les conditions d'insertion paysagère du site de renouvellement urbain</u>

La partie du site situé en limite avec la voie de chemin de fer devra faire l'objet d'un traitement paysager, par ailleurs un recul de 15 mètres devra être respecté.

Commune de Bernouville Orientations d'aménagement et de programmation n°2 : Site d'Altuglas Ouvrage à préserver Espaces ouverts à conserver Lisière paysagère à préserver Accès existant à maintenir Périmètre de l'OAP 398

0322-ENR-007 DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT DU PROJET NOVUS
Rubrique 2661
14/06/2022 PJ4. Compatibilité avec l'affectation des sols

Société NOVUS BERNOUVILLE (27)





Pièce n°2

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Département de l'Eure



COMMUNE DE BERNOUVILLE



33 Bd de l'Yser 76000 ROUEN Tél: 02.35.71.42.32 urbanisme@euclyd-eurotop.fr Prescrit le :

Arrêté le :

Puhliá la •

Approuvé le :

Axe 3 : Conforter les activités existantes et l'attractivité de la commune

Permettre l'évolution de la zone d'activité de l'ancien site d'Altuglas

- En permettant la création de nouvelles activités : Le projet communal est de permettre une reprise d'activité sur l'ancien site d'Altuglas et ainsi de maintenir le caractère industriel de la zone.
- En limitant les nuisances sonores pour le voisinage : Le projet se base sur volonté de maintenir la coupure existante entre le bourg résidentiel et la zone d'activité

Permettre l'évolution des activités économiques existantes

- En permettant aux entreprises existantes de se développer sans augmenter la consommation d'espaces : Le projet est de permettre le développement des activités économiques dans leurs emprises existantes
- En intégrant les nouveaux modes de vie au sein du tissu urbain existant : Le projet souhaite permettre le développement d'entreprises de services au sein du tissu urbain tout en intégrant la problématique du stationnement.

Permettre une meilleure connexion entre les secteurs de la commune

- Préserver le tracé de l'ancienne voie de Chemin de Fer : Afin de permettre de créer une liaison douce entre les différents secteurs de la commune.

Permettre le développement des équipements publics

- Permettre la création d'un atelier municipal : La commune souhaite moderniser