

393480

Vu à la Section des Travaux Publics  
du Conseil d'État

26 SEP. 2017

Le Rapporteur,



## Annexe

Règlement écrit des zones A, N et Ub

## EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLU DE LA NEUVILLE-CHANT-D'OISEL

Zone A		<p>Extrait du rapport de présentation :</p> <p>« La zone agricole constitue un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des emprises concernées. Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêts collectif ou à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Elle participe au maintien des continuités écologiques et paysagères (trame verte et bleue).</p> <p><u>Secteur As</u> C'est un secteur d'accueil de taille et de capacité limitées qui permet l'extension du bâti existant non lié à l'exploitation agricole. Il est restreint à quelques parcelles identifiées dans le règlement graphique.</p> <p><u>Secteur A<sub>IR</sub></u> Le secteur AIR correspondant à la bande déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'État prononçant la déclaration d'utilité publique du projet de contournement Est de Rouen – Liaison A28/A13.</p>
Zone A	Article A-1- Occupations et utilisations du sol interdites	<p>En raison des conditions restreintes d'occupation et utilisation du sol en zone A, définie comme zone à protéger, sont interdites toutes occupation ou utilisation autre que celles autorisée à l'article A 2 suivant.</p> <p><u>Dans les différents secteurs de la zone A et en dehors du secteur A<sub>IR</sub> :</u> Toute construction est interdite dans les axes de ruissellement.</p> <p>Tout comblement des mares est interdit.</p>
Zone A	Article A-2- Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières	<p><u>Dans les différents secteurs de la zone A et en dehors des secteurs A<sub>IR</sub> sont admises sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires aux activités agricoles et sous réserve de répondre à la définition de l'exploitation agricole suivante : l'exploitation agricole est une activité économique dirigée par un exploitant :       <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettant en valeur un terrain disposant au moins de la moitié de la surface minimum d'installation (SMI) correspondant au type de culture pratiquée telle que définie par l'arrêté préfectoral du 27 février 2007 établissant le schéma directeur des structures agricoles des Yvelines</li> <li>• Ou, dans le cas d'élevage ou de production hors sol, disposant du coefficient d'équivalence défini par l'arrêté ministériel du 18 septembre 1985 modifié</li> </ul> </li> <li>- Les constructions et installations nécessaires :       <ul style="list-style-type: none"> <li>• aux services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>• à la protection de l'environnement et la prévention des risques.</li> </ul> </li> <li>- Les constructions et agrandissements des bâtiments à usage de stockage de produits agricoles.</li> <li>- Les terrassements et affouillements nécessaires :       <ul style="list-style-type: none"> <li>• aux travaux d'assainissement,</li> <li>• à la protection contre les risques,</li> <li>• à l'activité agricole.</li> </ul> </li> <li>- Les installations pour la protection de l'environnement, quels que soient le régime auxquels elles sont soumises.</li> <li>- La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, dès lors que le sinistre ne ressort pas des risques identifiés dans les secteurs inscrits sur les documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme,</li> <li>- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone.</li> <li>- Les installations nécessaires à l'exploitation et la sécurité des pipelines TRAPIL.</li> </ul>

**EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLU DE LA NEUVILLE-CHANT-D'OISEL**En secteur As

Sont admises sous conditions :

- Les extensions et aménagements des constructions mesurée (voir article DG4) à usage d'habitation existante et celles liées à l'activité agricole (d'une surface de plancher d'au moins 40m<sup>2</sup> avant travaux), dès lors qu'elle forme un ensemble homogène avec la construction existante et, sous réserve que la totalité de la construction ait une surface de plancher inférieure à 221 m<sup>2</sup> après travaux et par îlot de propriété.
- Les extensions et aménagements des constructions mesurée (voir article DG4) à usage d'habitation existante et celles liées à l'activité agricole (d'une surface de plancher d'au moins 40m<sup>2</sup> avant travaux), dès lors qu'elles respectent dans la bande des infrastructures des transports terrestres bruyants les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, et ce en fonction de leur destination.
- Les constructions annexes à une construction à usage d'habitation existante.

Dans le secteur A<sub>IR</sub>, sont seuls autorisés :

- les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique.
- toutes les créations et tous les rétablissements routiers liés à ces projets.
- tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation, ou à la gestion de ces infrastructures.

## EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLU DE LA NEUVILLE-CHANT-D'OISEL

Zone N		<p>Extrait du rapport de présentation :</p> <p>« Les zones naturelles et forestières, dites « zone N », sont les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles constituent des espaces de protection, à vocation d'interface végétale pouvant accueillir des activités culturelles, de sport et de loisir ».</p> <p><u>Secteur Ni :</u></p> <p>C'est un secteur Naturel d'environ 2 ha situé au cœur du futur quartier des Beauxrepaires Ces espaces, dont une large partie sera constituée d'une noue paysagée centrale, seront dédiés à la gestion alternative des eaux pluviales (axe de ruissellement existant et gestion des eaux pluviales du futur quartier), à la fonction de corridor écologique et aux déplacements des modes doux (piétons, cyclistes, etc.) et participant ainsi à la trame verte et bleue de la commune. Son dimensionnement tient compte de l'étude hydraulique réalisée dans le cadre de l'aménagement du secteur d'aménagement dit des Beauxrepaires et validé par les services de l'Etat dans le cadre d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau.</p> <p>Celle-ci sera aménagée en compatibilité et dans le respect des dispositions spécifiques aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et du règlement.</p> <p><u>Secteur N<sub>IR</sub> :</u></p> <p>Le secteur N<sub>IR</sub> correspond à la bande déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'État prononçant la déclaration d'utilité publique du projet de contournement Est – Liaison A28/A13.</p>
Zone N	Article N-1- Occupations et utilisations du sol interdites	<p>En raison des conditions restreintes d'occupation et utilisation du sol en zone N, définie comme zone à protéger, sont interdites toutes occupation ou utilisation autre que celles autorisée à l'article N-2.</p> <p><u>Dans les différents secteurs de la zone N et en dehors du secteur N<sub>IR</sub></u></p> <p>Toute construction est interdite dans les axes de ruissellement.</p> <p>Tout comblement des mares est interdit.</p>
Zone N	Article N-2- Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières	<p><u>Dans les différents secteurs de la zone N et en dehors des secteurs N<sub>IR</sub> sont admises sous conditions :</u></p> <p><u>Sont autorisés:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'agrandissement mesuré y compris les annexes non jointives et la rénovation des constructions existantes.</li> <li>- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</li> <li>- Les aménagements liés au changement d'affectations en habitation ou en vue d'activités à l'intérieur d'un corps de ferme ou d'un clos masure, d'un ou plusieurs bâtiments et le cas échéant, les lotissements destinés à la création de lots supportant de tels bâtiments à condition que :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Qu'ils aient chacun une emprise au sol d'au moins 50 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Que les bâtiments présentent un caractère architectural qui justifie leur réutilisation.</li> </ul> </li> </ul> <p>Pour toute occupation ou utilisation du sol, il est rappelé que la portance de certains terrains peut être affectée par des désordres géologiques (karsts) de nature à le rendre impropre à la construction.</p> <p>La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre sauf si celui-ci est d'origine géologique.</p> <p><u>En secteur Ni,</u></p> <p>Sont autorisés les constructions d'ouvrages d'équipement collectif nécessaires à la gestion de l'assainissement des eaux pluviales (bassin de rétention, noue, etc.), ainsi qu'à leur entretien.</p>

EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLU DE LA NEUVILLE-CHANT-D'OISEL

Dans le secteur N<sub>IR</sub>, sont seuls autorisés :

- les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique.
- toutes les créations et tous les rétablissements routiers liés à ces projets.
- tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation, ou à la gestion de ces infrastructures.

EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLU DE LA NEUVILLE-CHANT-D'OISEL

Zone UB		<p>Extrait du rapport de présentation : La zone UB recouvre les zones de développement contemporain composées essentiellement d'habitat de faible densité (maisons individuelles). On y retrouve quelques activités économiques. Le règlement vise à préserver le caractère paysager du secteur en proposant et en conservant des typologies urbaines de petits gabarits, notamment des maisons individuelles ou de l'habitat groupé. Le secteur est destiné à accueillir de l'habitat, ainsi que des activités à usage artisanal et commercial non nuisibles à l'environnement urbain ».</p> <p><u>Secteur UB<sub>IR</sub> :</u> Le secteur UB<sub>IR</sub> correspond à la bande déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'État prononçant la déclaration d'utilité publique du projet de contournement Est – Liaison A28/A13.</p>
Zone UB	Article UB-1- Occupations et utilisations du sol interdites	<p><u>Dans les différents secteurs de la zone UB et en dehors du secteur UB<sub>IR</sub></u> Sont interdites les occupations du sol ci-après</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage agricole, d'entrepôt, de dépôt, d'industrie ou d'hôtellerie,</li> <li>- Les terrains de camping et de caravaning. Le stationnement des caravanes à usage d'habitation,</li> <li>- Les dépôts de véhicules, de matériaux, de ferrailles, de combustibles solides, de déchets et les entreprises de cassage de voitures,</li> <li>- Les installations classées pour la protection de l'environnement présentant un danger ou des nuisances de toutes nature qu'elles sont susceptibles d'engendrer et notamment les gênes sonore et olfactive, les risques d'insalubrité pour le voisinage etc.</li> <li>- les habitations légères de loisirs et les parcs de loisirs,</li> <li>- Les installations classées pour la protection de l'environnement</li> <li>- Les unités foncières aménagées pour l'accueil des campeurs et des caravanes tant permanents que saisonniers</li> <li>- L'ouverture de toutes carrières,</li> <li>- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux visés à l'article UB-2,</li> <li>- Le comblement des mares</li> </ul> <p>Toute construction est interdite dans les axes de ruissellement et dans les périmètres de sécurité des indices de cavités</p> <p><u>Dans le secteur UB<sub>IR</sub>, sont interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tous types d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception de ceux visés à l'article UB-2 et correspondant au secteur UB<sub>IR</sub></li> </ul>
Zone UB	Article UB-2- Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières	<p><u>Dans les différents secteurs de la zone UB et en dehors du secteur UB<sub>IR</sub></u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La construction et l'extension des bâtiments à destination de commerce, d'artisanat, de bureau à condition d'être liées à l'habitation et ne pas dépasser 150 m<sup>2</sup> de plancher.</li> <li>- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone.</li> <li>- La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, dès lors que le sinistre ne ressort pas des risques identifiés dans les secteurs inscrits sur les documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme.</li> </ul> <p><u>Dans le secteur UB<sub>IR</sub>, sont seuls autorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique.</li> <li>- toutes les créations et tous les rétablissements routiers liés à ces projets.</li> <li>- tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation, ou à la gestion de ces infrastructures.</li> <li>- pour les constructions existantes, les travaux d'entretien et de confortement concernant les façades et huisseries, les toitures et les clôtures.</li> </ul>