

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 NY

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.

Elle pourra recevoir des installations à usage de loisirs sportifs intégrées dans les aménagements paysagers du parc d'activités du Mesnil.

ARTICLE NY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions établissements ou installations de toute nature, à l'exception de ceux visés à l'Article NY2,
- Les installations diverses, objet de l'Article R.421-19 du Code de l'Urbanisme sur les modes particuliers d'utilisation des sols, à l'exception de celles visées à l'Article NY2,
- Les constructions à destination agricole ou forestière,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les lotissements de toute nature,
- 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.

ARTICLE NY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisés :

- Les installations à usage de loisirs et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les ouvrages de régulation des eaux pluviales et les aménagements liés à la lutte contre les inondations, y compris les éventuels ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des équipements nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement,
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation d'aménagement paysager,
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics sans application des articles 3 à 10 et 12 à 15.

ARTICLE NY3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être aménagé, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment défense contre les incendies, protection civile, brancardage et entretien des espaces verts.

La disposition et l'aménagement des accès doivent assurer la sécurité des usagers conformément à l'Article R.111-5 du Code l'Urbanisme.

ARTICLE NY4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Néant

2. Assainissement 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).

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. L'infiltration des eaux des parcelles est interdite.

La totalité des eaux recueillies dans les noues publiques seront stockées et traitées par des ouvrages de rétention publics.

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, sauf adaptations dans le cas des lignes aériennes existantes.

ARTICLE NY5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE NY6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

L'ensemble des constructions et/ou installations autorisées peut être implanté à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum.

ARTICLE NY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation par rapport aux limites séparatives de l'ensemble des constructions et/ou installations autorisées est libre.

***ARTICLE NY8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE***

Sans objet.

ARTICLE NY9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NY10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de l'ensemble des constructions et/ou installations autorisées est libre.

***ARTICLE NY11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET
AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS***

L'ensemble des constructions et/ou installations autorisées doit respecter le cadre créé par le parc d'activités du Mesnil.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture traditionnelle archaïque ou étrangère à la région,
- les enduits imitant des matériaux ainsi que l'empli en parement extérieur de matériaux médiocres (parpaings, briques creuses),
- l'emploi de tôle ondulée et de tout matériau brillant,
- l'emploi de tuiles rouge vif ou rouge orangé.

ARTICLE NY12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, doit être assuré en nombre suffisant, en dehors des voies de circulation, et sur la parcelle utilisée. Pour les parkings Véhicules légers, les revêtements de sols en matériaux perméables accompagnés de système de traitement des hydrocarbures seront favorisés.

***ARTICLE NY13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES
CLASSES***

En dehors des emprises nécessaires à la gestion des eaux pluviales, les espaces libres doivent être traités en espaces verts d'agrément, plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales, et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire (Voir annexe ci-après).

ARTICLE NY14 - 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 $C = 0,05$

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

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
