PLUi DU BERNAVILLOIS

Agenville
Autheux
Béalcourt
Beaumetz
Bernâtre
Bernaville
Berneuil
Boisbergues
Bonneville
Candas
Conteville
Domesmont
Domléger-Longvillers
Epécamps
Fienvillers
Frohen-sur-Authie
Gorges
Heuzecourt
Hiermont
Maizicourt
Le Meillard
Mézerolles
Montigny-les-Jongleurs
Fieffes-Montrelet
Prouville
Saint-Acheul

RAPPORT DE PRÉSENTATION

6 L'explication des choix retenus

6.3 Les choix du règlement et du zonage et les principaux changements réglementaires

SOMMAIRE

1 Les zones urbaines mixtes (UA, UB, UC) **3**
11 LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ***3***
12 LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES ***3***
13 LA TRANSCRIPTION AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES ***8***
2 la zone urbaine spécifique à vocation d'activités (UF) **13**
21 LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ***13***
22 LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES ***13***
23 LA TRANSCRIPTION AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES ***14***
3 la zone urbaine spécifique à vocation de jardins (UJ) **17**
31 LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ***17***
32 LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES ***17***
33 LA TRANSCRIPTION AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES ***18***
4 la zone urbaine spécifique à vocation d'équipement public et d'activités sportive (UP) **19**
41 LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ***19***
42. LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES ***19***
43 LA TRANSCRIPTION AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES ***20***
5 la zone urbaine spécifique à vocation d'activités de Loisirs (UL) **22**
51 LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ***22***
52 LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES ***22***
53 LA TRANSCRIPTION AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES ***22***
6 La zone mixte à urbaniser à court et moyen terme 1AUa **23**
61 LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ***23***
62 LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES ***23***
63 LA TRANSCRIPTION AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES ***26***
7 La zone spécifique à vocation d'activité à urbaniser à long terme 2AUa **29**
71 LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ***29***
72 LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES ***29***
73 LA TRANSCRIPTION AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES ***30***
8 La zone spécifique à vocation d'activités économiques à urbaniser à court et moyen terme 1AUf **32**
81 LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ***32***
82 LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES ***32***
83 TRANSCRIPTION AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES ***33***
9 La zone spécifique à vocation d'activité à urbaniser à long terme 2AUf **35**

91 LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT *35*
92 LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES *35*
93 LA TRANSCRIPTION AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES *35*
10 La zone agricole A **37**
101 LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT *37*
102 LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES *37*
103 LA TRANSCRIPTION AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES *40*
104 MODIFICATION DES PERIMETRES D'ICPEa *41*
11 Les zones naturelles N **55**
111 LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT *55*
112 LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES *55*
113 LA TRANSCRIPTION AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES *1*
Récapitulatif des surfaces des zones du PLUi par commune **2**

1 Les zones urbaines mixtes (UA, UB, UC)

11 LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Ces zones ont été délimitées afin de prendre en compte les principaux objectifs d'aménagement inscrits au Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

12 LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES

a. Vocation de la zone

Du fait de la diversité rencontrée au sein du territoire de la Communauté de Communes, l'ensemble des espaces urbanisés groupés a été décliné en différentes zones urbaines mixtes :

La **ZONE UA** est une zone urbaine mixte ayant un caractère central dont les caractéristiques correspondent aux centres des communes les plus denses de la CC.

La zone comprend un secteur :

- UAa correspondant au périmètre de la zone urbaine mixte centrale de Bernaville
- La zone UA comprend un secteur indicé (h) soumis au risque de remontée de nappe.

La **ZONE UB** est une zone urbaine mixte correspondant à la fois aux caractéristiques de la première couronne d'urbanisation des bourgs et de la majorité des centres village des autres communes.

- La zone UB comprend un secteur indicé (h) soumis au risque de remontée de nappe ainsi

qu'un secteur indicé (r) soumis au risque d'effondrement des cavités souterraines

La **ZONE UC** est une zone urbaine mixte de faible densité correspondant aux quartiers

périphériques des certaines communes ou à quelques centres village

- La zone UC comprend comprend un secteur indicé (h) soumis au risque de remontée de

nappe ainsi que des secteurs indicés (pe et pr) qui correspondent aux protections des périmètres

de protection de captages d'eau potable

Le préambule des zones urbaines mixtes U mentionne à titre informatif :

- La présence d'**éléments du patrimoine bâti et végétal à protéger**, repérés au titre des articles L151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme.
- La présence de **zones susceptibles d'être soumises à remontée de nappe** : dans ces zones, des prescriptions de constructibilité ont été instaurées.
- La présence de **zones susceptibles d'être soumises à des risques d'effondrement de cavités souterraines**

: dans ces zones, des prescriptions de constructibilité ont été instaurées.

b. Occupation du sol

Les zones urbaines ont pour vocation à accueillir l'ensemble des affectations généralement présentes dans les villes et villages.

Ces zones urbaines mixtes sont affectées à toutes les occupations du sol qui constituent généralement villes et villages à savoir l'habitat, le commerce, les services, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les activités. Dans ces zones, seules les activités qui apporteraient trop de nuisances sont interdites.

Ainsi **l'article 1** des zones UA, UB et UC interdit plus particulièrement l'implantation de nouveaux sièges d'exploitation agricole, de nouveaux bâtiments d'élevage et d'activités industrielles, afin de ne pas engendrer des nuisances à proximité des habitations.

De même, **l'article 2** des zones UA, UB et UC limite également l'implantation des activités qui peuvent générer des nuisances : « Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services, comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ».

De même dans cette optique, l'article 2, tout en préservant les exploitations agricoles déjà implantées au sein de l'enveloppe urbaine, réglemente leur extension afin de limiter les nuisances potentielles, sonores, olfactives et visuelles, qu'elles pourraient générer dans une zone urbaine mixte: « La création et l'extension de bâtiments ou installations agricoles, sous réserve qu'ils soient liés à une exploitation déjà présente dans la zone et qu'ils soient situés à l'intérieur des sièges d'exploitations existants ou sur des parcelles attenantes, et dans la mesure où, ils satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant, et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances (odeurs, altération des eaux, parasites). »

Sont aussi interdites toutes les installations qui pourraient nuirent à l'urbanité (les industries, les terrains de camping et de caravaning, les carrières, les installations précaires établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'habitation, les véhicules désaffectés, les décharges ou dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets ou d'ordures)

La présence de zones soumises à remontée de nappe entraîne également l'interdiction des sous-sols et des caves dans ces zones.

c. Desserte par les réseaux

Afin d'être en conformité avec la loi sur l'eau, le règlement prévoit à l'**article 4** des zones UA, UB et UC

Pour les eaux usées domestiques

Dans les **zones d'assainissement collectif**, le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction

Dans les **zones d'assainissement non collectif**, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol

Pour les eaux résiduaires des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions définies par la réglementation en vigueur.

Pour les eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit assurer l'évacuation de ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration si ces rejets n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales. Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisantes, le rejet des eaux pluviales devra se faire vers un réseau collecteur, conformément aux avis des services techniques intéressés et aux caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

d. Implantation des constructions

Afin de préserver le caractère traditionnel des centre bourgs et éviter que les constructions ne s'y implantent de manière désordonnée, le règlement du PLUI prescrit à **l'article 6** de zone UA que les constructions devront soit s'implanter à la limite d'emprise de la voie, soit observer une implantation identique à celle de la construction voisine située du même côté de la voie. Le secteur UAa de Bernaville n'autorisant que les implantations en limite d'emprise.

Dans les zones UB, l'article 6 impose une implantation identique à celle des constructions voisines situées du même côté de la voie

Dans les zones UC, afin de participer à la transition zone urbaine/campagne, l'implantation des constructions devra observer soit un recul maximal de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies soit une implantation identique à celle de la construction voisine située du même côté de la voie.

Enfin, le règlement cherche à éviter la prolifération de constructions en double front bâti (constructions dites "en marteau"). Il introduit donc à l'article 6 des zones UA, UC et UD, l'interdiction d'implanter la façade sur rue d'une construction à usage d'habitation au-delà d'une bande de 20 m. comptée à partir de la limite d'emprise.

La rédaction exclut l'extension ou les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments ainsi que les bâtiments et équipements liés à la desserte des réseaux.

L'article 7 des zones U cherche à préserver de bons rapports de voisinage en imposant, lorsque les constructions ne s'implantent pas sur les limites séparatives, une distance minimale des constructions par rapport aux limites d'emprise de 3 m et en permettant la construction en limite séparative à l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise.

D'autre part, au delà de cette bande de 20 m par rapport à la limite d'emprise publique dans l'ensemble des zones, l'implantation en limite séparative n'est autorisée que lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes de faible hauteur (inférieures à 3,20 m au faîtage), d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants. Ces mesures servent à préserver l'ensoleillement du voisinage. Toutefois afin de ne pas bloquer les éventuelles extensions, dans le cas de dents creuses, l'implantation en limite parcellaire est également admise lorqu'elle correspond aux prospects de la construction existante.

L'article 7 fait apparaître une distinction entre les zones UA et UB/UC relative aux caractères distincts des zones, UA présentant un caractère urbain dense, la zone UB de densité moyenne possédant un caractère mixte transitoire et la zone UC correspondant aux extensions récentes.

L'article UA7 cherche à préserver le caractère dense et la continuité du front bâti caractéristique du centre urbain des bourgs en imposant l'implantation sur au moins une limite séparative latérale.

Dans les zones UB et UC, afin de conserver le caractère hétérogène de ces zones périphériques présentant des densités et implantations divergentes, les prescriptions en terme d'implantation par rapport aux limites

séparatives seront libres puisqu'elles autorisent une implantation à la fois sur limite séparative et avec un retrait.

L'article 8 des zones UA, UB et UC oblige à préserver une distance de 3 m entre les bâtiments non contigus construits sur une même parcelle. Cette distance permettant l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que pour des raisons de sécurité afin de permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminées par exemple. Une exception est toutefois prise en compte pour les locaux de faible volume (garages, annexes) et de hauteur au faîtage inférieure à 3,5 m. Cette distance est alors ramenée à 2 m.

e. Emprise au sol et hauteur des constructions

La volonté intercommunale de densification des centres, de diversification fonctionnelle et sociale, s'exprime à **l'article 9** par une emprise au sol plus importante autorisée dans la zone UA (70% pour toutes les constructions) que dans les zones UB et UC où elle fixée à 50%.

Ainsi à titre d'exemple : construire une habitation sur un terrain de 200 m2 et répondre ainsi à la volonté de densification. Rappelons que le législateurn'a pas cru utile de permettre au règlement du PLUi d'indiquer un seuil maximal pour l'édification d'une construction y compris pour une habitation. C'est au règlement de permettre la densification puisqu'il ne peut l'imposer.

Une emprise au sol de 70% (article 9) et une hauteur maximale de R+2 (soit trois niveaux) autorisent 140 m2 pour un niveau soit 420 m2 par habitation.

Sur un terrain de 100 m2 (densification très forte) le logement peut atteindre 210 m2, ce qui reste convenable pour une famille. Dans ce dernier cas de figure le PLUi offre la possibilité d'avoir **100 logements confortables à l'ha.** Ceci pour la zone UA.

Pour la zones UB et UC où l'emprise au sol est limitée à 50% et la hauteur à 2 niveaux le règlement est un peu plus restrictif puiqu'il ne permet de n'avoir que **50 logements confortables** (200 m2 habitables) **à l'hectare** sur des terrains de 200 m2. Dans le cas de plus petits logements (100 m2) sur des parcelles de 100 m2, il est possible, sans problème, d'atteindre, dans les villages très ruraux du Bernavillois, les objectifs minimaux de densité prônés par les services de la DDTM.

La volonté de permettre aux activités commerciales et artisanales de se développer à l'intérieur même du tissu urbain central se retrouve dans l'emprise au sol autorisée en zone UA, soit 100% pour les rez de chaussées à vocation commeciale et/ou artisanale.

Cette volonté est également transcrite à travers les **articles 10** des zones.

La hauteur des constructions est réglementée en nombre de niveaux ou en mètres selon la nature de laconstruction**.**

La hauteur des constructions à usage d'habitation est réglementée en termes de niveaux habitables, cela permet :

- De préserver une harmonie générale des hauteurs : en effet, la hauteur d'un niveau habitable ne varie pas du simple au triple.
- D'inciter à préserver une harmonie des façades : un constructeur ne peut pas «Tasser » des bas étages dans l'optique de faire entrer un niveau habitable supplémentaire dans un volume donné (hauteur maximale exprimée en mètres). Ce type de réalisation avec des étages bas de plafond, non seulement offrent un moindre confort, mais encore introduisent une dysharmonie avec les façades voisines, car les étages des immeubles anciens ont parfois une hauteur confortable. La règle des niveaux n'offre pas de prime aux

étages bas comme le ferait une règle simple de hauteur exprimée en mètres.

- Tout en gardant une certaine souplesse : un constructeur peut ainsi donner plus de volume à son rez-de-chaussée sans être coincé par une règle exprimée en mètres qui serait trop basse.

Mais certaines constructions ne comportent pas nécessairement d'étage (une salle de sport, un hangar, …) il convient donc de leur donner une limite exprimée en mètres.

La hauteur des constructions peut varier selon les besoins propres à chacune des destinations. Le règlement fixe donc des hauteurs qui tiennent compte de la destination des constructions, mais aussi du cadre bâti dans lequel elles vont s'insérer.

La zone UA, de par sa destination de centre-bourg, doit permettre une hauteur maximale des constructions relativement élevée à deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée dont un seul niveau de combles aménageables (R+1étage droit ou R+1 étage droit+un seul niveau de combles aménageables).

L'article 10 des zones UB et UC (correspondant aux secteurs plus éloignés des centres bourgs n'impose qu'une hauteur limitée à à un seul niveau habitable sur rez-de- chaussée dont un seul niveau de combles aménageables (R+1 étage droit ou R+1 ou R+un seul niveau de combles aménageables.

Dans les zones soumises à remontée de nappe U(h) le seuil des rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit se situer au moins à 0,6 mètres au-dessus de l'axe de la route.

La hauteur des constructions à usage agricole mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au faîtage dans l'ensemble des zones U. Cette disposition à pour but de permettre la pratique de l'activité agricole dans de bonnes conditions.

Pour les autres constructions, afin de ne pas entraver l'activité économique et d'intégrer les contraintes techniques inhérentes à certains bâtiments d'activité, la hauteur est fixée à 9 mètres.

f. Aspect extérieur

Afin de préserver les caractéristiques architecturales, **l'article 11** impose que les constructions et installations autorisées ne pourront nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront. L'harmonie doit être assurée sur l'ensemble du bâtiment principal ainsi qu'avec les annexes. De même, dans ce souci de qualification de la structure du bâti, il interdit l'emploi à nu de tous matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ainsi que l'emploi de panneaux d'imitation de matériaux dont la multiplication entraîne une banalisation et un appauvrissement de la qualité architecturale du territoire

Le reste des articles 11 n'est pas renseigné à la demande des élus de la Communauté de communes

g. Stationnement des véhicules, espaces libres etplantations

La majorité des ménages des communes possédant au moins un véhicule automobile et afin de ne pas encombrer le domaine public de véhicules supplémentaires, **l'article 12** réglemente le nombre de places de stationnement pour les logements créés. Dans toutes les zones (UA, UB et UC), il sera exigé deux places de stationnement par logement. En cas d'augmentation du nombre de logement par transformation du bâtiment à usage d'habitat existant, il devra être créé, sur l'ensemble des zones, deux places de stationnement automobile par logement supplémentaire ou par logement créé. La règle est la même concernant la transformation des surfaces autre que l'habitat en logements à partir du deuxième logement créé.

Une fois la construction réalisée, sur un terrain d'emprise de 100 m2, il reste 30 m2 (puisque l'article UA13 ne prescrit rien en termes d'imperméabilisation dans la zone UA), pour implanter le stationnement de deux

véhicules hors garage. Ceci avec une densité de 100 logements individuels à l'ha.

Cette mesure permet d'éviter le stationnement sur le domaine public des logements liés aux bâtiments transformés.

En ce qui concerne les bâtiments à usage autre que l'habitat, des places suffisantes doivent être réservées pour le bon fonctionnement de l'activité et le stationnement automobiles et des vélos du personnel et des visiteurs.

Une règle concernant le stationnement des vélos intègre l'article 12 des zones UA, UB, UC et 1AUa en prescrivant que, pour les nouvelles constructions, individuelles à usage d'habitation, il sera exigé au minimum deux places de stationnement automobile par logement sur la parcelle et un espace sécurisé pour le stationnement de deux vélos.

L'objectif fixé par l'équipe intercommunale de conforter les commerces dans les centre-bourg (zone UA), en favorisant leurs créations et leurs extensions, se traduit notamment par l'intermédiaire de l'article 12 qui n'impose pas aux commerces de disposer de surfaces réservées pour le stationnement de véhicules du personnel et des visiteurs ou pour la livraison de marchandises, contrairement aux autres activités.

Enfin, afin d'éviter une trop forte minéralisation de l'espace urbain et de favoriser le verdissement ou l'infiltration des eaux pluviales, **l'article 13** prescrit notamment :

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.
- Une proportion des terrains construits après approbation du PLUi devra être occupée par des espaces verts.
- La mise en place de clôtures ajourées aux abords des cours d'eau afin de ne pas entraver la mobilité de la petite faune, entre autres.

Dans un souci de conservation du paysage reflétant l'identité floristique du secteur, les clôtures végétales ne pourront être constituées de résineux afin de favoriser les essences locales dont une liste non exhaustive sera intégrée à titre d'exemples aux appuis réglementaires.

Les espaces boisés présents en zones UA seront protégés conformément aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

h. Le coefficient d'occupation des sols

Le COS ayant été supprimés par la Loi ALUR, il n'est pas fixé de COS.

i. Performances énergétiques, réseaux de communication électronique

Les élus ayant considéré que les règles concernant les performances énergétiques ou les réseaux de communication électronique ne pouvant que très difficilement s'adapter aux constructions isolées, il n'a pas été fixé de règles.

13 LA TRANSCRIPTION AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

a. Le zonage.

La création d'un PLU intercommunal n'ayant pas pour vocation le simple assemblage des 4 PLU communaux existants (Bernaville, Bonneville, Candas et Fienvillers), il a fallu refondre l'ensemble des critères ayant prévalu à l'élaboration des zonages de ces PLU et surtout, créer un document d'urbanisme local pour 21 communes jusque là soumises au seul RNU.

En effet si une partie des centres-bourgs étaient inscrits en zone UA au sein des anciens PLU respectifs, il est apparu évident que l'on ne pouvait pas regrouper et harmoniser les caractéristiques très différentes (densité, hauteur, retrait etc.) de ces derniers au sein d'une même zone dans un document commun.

Ainsi, si le centre de Bernaville cherche à conserver ses caractéristiques morphologiques par l'intermédiaire d'un secteur UAa qui exige une implantation en limite d'emprise.

La commune de Bonneville, au tissu lache intègre la zone UB, tandis que Candas et Fienvillers conservent le classement en zone UA

Ce glissement se retrouve dans une troisième zone UC qui regroupe l'ensemble des secteurs plus périphériques de chaque commune.

Enfin cette zone UC, reprenant l'ensemble de l'urbanisation linéaire ou les communes les moins peuplées est reprise dans 13 communes du PLUi. Certaines communes, comme Bernaville, avaient déjà intégré cette dénomination dans leur ancien document d'urbanisme, la même zone dans le PLU ne correspond plus à la même définition.

Le passage d'une zone UA en UB par exemple ne correspond donc pas à une baisse de prérogatives ou de « possibilités de faire » au sein de la zone, mais à une harmonisation dans un contexte plus large.

La comparaison entre les anciens documents d'urbanisme et le PLU intercommunal n'a donc pas forcement de pertinence, attendu que la comparaison entre les zones ne peut être établie puisque ayant une définition et des prérogatives différentes.

Les zones urbaines mixtes UA, UB et UC reprennent les secteurs déjà urbanisés en prenant en compte leur configuration générale, leur densité et leurs implantations et certains secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le trait de zonage est majoritairement tracé au centre des voies et s'inscrit sur une profondeur allant de 40 m. à 50 mètres dans les unités foncières.

A été repris en zones UA, UB et UC le linéaire urbanisé et les dents creuses qui s'y insèrent Afin de stopper les extensions linéaires de l'urbanisation, les zones urbaines s'arrêtent à la dernière construction existante à la date d'arrêt du projet de PLUI.

Toutefois la commune de Bernaville, dont le PLU a été approuvé en accord avec les services de l'Etat, il n'y a que quelques mois, a tenu à conserver le zonage tel qu'il a été défini dernièrement. Par ailleurs, nombre de communes soumises au RNU ont vu un certain nombre de certificats d'urbanisme acceptés par les services de monsieur le Préfet. Ces parcelles ont été intégrées aux zones urbaines

Ont toutefois été pris en compte : *des <u>groupes d'habitations excentrés</u>,* déjà inscrits en zone urbaine au PLU opposable (La Vaquerie à Bernaville) :

Dans le cas de parcelles libres de construction se situant en vis à vis de parcelles construites, les parcelles libres ont parfois été, suivant le principe d'équité, intégrées en zone U. Néanmoins dans le cas où les zones U concernent des groupes d'habitations excentrés, ce principe d'équité n'a pas été systématiquement appliqué dans un souci de « conserver sans les étendre les groupes d'habitations isolées des centres village

».

Le trait de zonage coupe généralement les parcelles, inscrivant le front à rue, bâti ou à bâtir, en zone U et le fond de parcelle, au delà de 50 mètres, en zone A ou N. Ce trait de zonage permettra d'éviter que se développent des constructions en marteau ou de profondes opérations de logement (lotissements ou opérations groupées) qui iraient à l'encontre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de l'ensemble des communes.

Les limites de la **zone centrale UA**, ont été définies en premier lieu en fonction du caractère central des sites mais aussi en fonction de la typologie des constructions ou par rapport à la densité et aux caractéristiques du bâti.

La zone UB correspond aux zones d'extension des centres bourgs ou aux centres de certaines communes

La zone UC correspond à des secteurs plus récents d'urbanisation ou à des villages restés encore essentiellement agricoles et comprenant par conséquent des typologies plus variées en terme d'implantation des constructions préservant le caractère plus aéré de l'existant

b. Les emplacements réservés

Plusieurs orientations d'aménagement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable se traduisent sous forme d'emplacements réservés.

Soit dans le but de conserver des espaces libres de constructions pour permettre de connecter l'urbanisation future à court, long et très long terme sur le réseau de voirie existant. » se traduit par l'inscription d'emplacements réservés au bénéfice des communes pour des créations de voirie permettant de désenclaver des zones à urbaniser

Soit dans le but de réserver des terrains pour répondre à la demande en équipements pour des aménagements et équipements publics spécifiques

c. Les servitudes instituées au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme

Dans les zones urbaines, le PLUI peut instaurer des servitudes visant à délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Ces servitudes n'empêchent pas le propriétaire de réaliser lui-même le programme défini par la commune. Cependant, elle ouvre au propriétaire un droit de délaissement.

Les zones urbaines mixtes de la Communauté de Communes ne comptent qu'une seule servitude de ce type (en zone UC à Beaumetz). Elle doit en partie permettre à cette commune de favoriser la création de 4 logements sociaux.

d. La protection des voies et voiries au titre de l'article L 151-38 du code de l'urbanisme

Des éléments ont été repérés au titre de l'article L 151-38 du code de l'urbanisme qui stipule que les plans locaux d'urbanisme peuvent :

«Préciser 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 […]».

e. La protection du patrimoine urbain et paysager au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme

Des éléments de patrimoine urbain ont été repérés au titre de l'article L 151 -19 du code de l'urbanisme qui stipule que les plans locaux d'urbanisme peuvent :

« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Des éléments écologiques ou de paysage ont été repérés au titre de l'article L 151 -23 du code de l'urbanisme qui stipule que les plans locaux d'urbanisme peuvent :

« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger, pour des motifs d'ordre écologique, notemment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, lae cas échéant, les prescriptionsde nature à assurerleur préservation […] Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent »

Des règles spécifiques visent à protéger ces éléments, et à éviter que des constructions ou des travaux d'aménagement ne mettent en péril l'existence de ce patrimoine végétal et bâti. Les éléments protégés par ces mesures sont des constructions qui présentent un intérêt architectural ou écologique, témoins de leur époque et de l'évolution des communes. Les éléments ainsi protégés ont été recensés par les communes, et les fiches descriptives qui suivent, permettent d'apprécier leurs qualités et les menaces qui pèsent sur ces éléments.

f Les orientations d'aménagement et de programmation

Deux parcelles de moins de 5 000 m2 ont été reprises en OAP sur les communes de Bealcourt et Berneuil.

Pour rappel, ces orientations d'aménagement fixent des principes avec lesquels toute opération de construction ou d'aménagement doit être compatible.

g La prise en compte du risque

- Remontées de nappe

Il est indiqué au chapeau de la zone que *« Cette zone comprend des terrains susceptibles d'être concernés par des remontées de nappe repérés par le périmètre indicé (h).*

Afin de limiter ce risque, **l'article 1** préconise l'interdiction des sous-sols, ainsi que des remblais non nécessaires aux constructions autorisées afin de ne pas aggraver le risque par ailleurs. **L'article 10** exige que le seuil du rez- de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit se situer au moins à 0,6 m au- dessus de l'axe de la route qui dessertla construction.

- Mouvements de terrain

Il s'agit essentiellement des risques d'effondrement de cavités souterraines dont certaines sont repérées et inscrites dans le secteur indicé (r). Seuls les terrains construits des zones U sont repris en secteur indicé (r), les autr

es ont été inscrit en zone N

D'autres secteurs peuvent toutefois être concernés, mais leur postion géographique exacte n'est pas connue, le préambule du règlement en informe les pétitionnaires qu'il est recommandé d'effectuer des sondages préalables à toutes constructions et une étude de sol selon les prescriptions de la norme NF P 94-500

- **Captages d'eau potable**

S'agissant essentiellement de servitudes d'utilité publique (SUP) qui sont annexées au sein du document « Annexes sanitaires », leurs périmètres ont été repris sous forme de secteur indicé dans le cadre des zones UA, UB et UC. A l'exception de la commune de Candasqui reprend un périmètre (pr), périmètre rapproché, les zones UA, UB et UC ne comportent que des périmètres (pe) qui correspondent aux périmètres éloignés.

2 la zone urbaine spécifique à vocation d'activités (UF)

21 LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Cette zone a été délimitée afin de prendre en compte les principaux objectifs du PADD

22 LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES

a. Vocation de la zone

Cette zone urbaine spécifique est destinée à accueillir des activités industrielles et artisanales dont la création ou le développement au sein du tissu bâti actuel ou futur risquerait de créer des conflits d'usage entre habitat et activités (gêne créée par les véhicules de transport, le bruit, les poussières, les odeurs, etc.). Cette zone pérennise et conforte les zones d'activités existantes. . Trois d'entre elles correspondent à des silos à grain

La zone reprend les activités économiques inscrites en zones UF sur les communes de Bernaville etFienvillers, UF sur la commune daCandas ainsi que les activités économiques situées sur les communes RNU de Beaumetz et Conteville

Elle comprend 1 secteur spécifique, le secteur **UFa** correspondant à la zone industrielle de Bernaville qui autorise l'implantation de commerces de détail.

La zone UF comprend un secteur indicé (pe) situé à Conteville et correspondant à la protection d'un captage d'eau potable.

Le préambule de la zone UF mentionne à titre informatif :

- la présence d'**éléments du patrimoine bâti et végétal à protéger**, repérés au titre des articles L151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme.
- la présence de **zones susceptibles d'être soumises à des risques d'effondrement de cavités souterraines** : dans ces zones, des prescriptions de constructibilité ont été instaurées.

b. Occupation du sol

Dans l'ensemble de la zone UF, il est admis la construction et installation de tous services ou équipements publics et d'intérêt collectif, des habitations de gardiennage, les bâtiments annexes et garages leur étant liés, ainsi que la possibilité d'équiper la zone (aires de stationnement, clôtures, exhaussements et affouillements des sols (bassin de retenue des eaux ou de défense incendie et les équipements d'infrastructures et de superstructures (noues, fossés, bassins etc.).

La zone UF autorise l'implantation d'établissements à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, d'entrepôts et de bureaux classés ou non.

Le secteur UFa (zone d'activités de Bernaville) autorise autorise en sus les activités de commerce de détail

Ces implantations d'activités sont tout de même soumises à la condition de ne pas apporter de nuisances (fumées, odeurs, bruits…) ou de risque pour la sécurité (incendie, explosion…) qui soit incompatible avec leur proximité du tissu urbain mixte.

En dehors des activités proprement dites, l'article 2 n'autorise que des constructions ou des installations liés à des services publics ou d'intérêt collectif et des habitations directement liées aux activités autorisées.

c. Desserte par les réseaux

La volonté intercommunale de permettre un développement économique cohérent en renforçant les pôles existants se traduit pas des mesures permettant aux entreprises de se développer harmonieusement. Il s'agit notamment:

- à **l'article 3**, de permettre un accès sécurisé à l'ensemble des zones (caractéristiques satisfaisantes aux exigences de sécurité, de la défense incendie et de la protection civile
- à l'**article 6**, d'intégrer les bâtiments dans le paysage en fixant un recul des constructions ou installations par rapport aux voies. Ces reculs sont différents selon l'importance de ces voies. Les prescriptions concernant les accès, c'est-à-dire la desserte de l'unité foncière depuis la voie (publique ou privée) visent à assurer la sécurité, aussi bien sur l'unité foncière concernée (permettre l'intervention des véhicules de secours…) que sur la voie : c'est pourquoi il est exigé que la création d'accès soit assujettie à l'accord du gestionnaire de la voirie.

d. Implantation des constructions

Les constructions ne pourront pas être implantées en limites séparatives que dans une bande de 30 mètres calculés à partir de la voie de desserte. Des reculs de 5m sont préconisés pour permettre un bon entretien et le passage des véhicules de secours. Dans cet esprit les bâtiments d'une même propriété devront être implantés avec un recul minimum de 5m l'un par rapport aux autres.

e. Emprise au sol et hauteur des constructions

Afin d'intégrer au mieux les bâtiments d'activités dans leur environnement, ces derniers ont une hauteur de limitée à 12 m au faîtage (**article 10**). L'emprise au sol (**article 9**) étant de 60%.

f. Aspect extérieur

Au même titre que pour les zones urbaines à vocation mixte, le règlement est peu renseigné.

g. Stationnement des véhicules

Il n'est pas fixé de règles particulières. Toutefois l'autorité qui délivre les permis de construire pourra évaluer les besoins en termes de stationnement. (**Article 12**)

Le verdissement est un des enjeux de la zone : les espaces libres devront être traités en espaces verts et ne pourront être inférieurs à 20% du terrain. (**Article 13**)

h Le coefficient d'occupation des sols

Le COS ayant été supprimés par la Loi ALUR, il n'est pas fixé de COS.

i Performances énergétiques, réseaux de communication électronique

Les élus ayant considéré que les règles concernant les performances énergétiques ou les réseaux de communication électronique ne pouvant que très difficilement s'adapter aux constructions isolées, il n'a pas été fixé de règles.

23 LA TRANSCRIPTION AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

a. Le zonage

Sont classés en zone urbaine à vocation d'activité, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, dont la vocation est d'accueillir spécifiquement des activités de services ou artisanales.

La zone urbaine spécifique UF reprend l'objectif intercommunal principal de promouvoir le territoire notamment par ses zones d'activités tout en limitant les impacts négatifs (qualité de vie au centre des réflexions...).

Dans le projet PLUI, les limites de la zone urbaine spécifique UF à vocation d'activités correspondent à des secteurs déjà occupés par des activités économiques dont le développement n'est pas judicieux au sein de zones d'urbanisation mixte

b La protection du patrimoine urbain et paysager au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme

Des éléments de patrimoine urbain ont été repérés au titre de l'article L 151 -19 du code de l'urbanisme qui stipule que les plans locaux d'urbanisme peuvent :

«Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Des éléments écologiques ou de paysage ont été repérés au titre de l'article L 151 -23 du code de l'urbanisme qui stipule que les plans locaux d'urbanisme peuvent :

« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger, pour des motifs d'ordre écologique, notemment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, lae cas échéant, les prescriptionsde nature à assurerleur préservation […] Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent »

Des règles spécifiques visent à protéger ces éléments, et à éviter que des constructions ou des travaux d'aménagement ne mettent en péril l'existence de ce patrimoine végétal et bâti. Les éléments protégés par ces mesures sont des constructions qui présentent un intérêt architectural ou écologique, témoins de leur époque et de l'évolution des communes. Les éléments ainsi protégés ont été recensés par les communes, et les fiches descriptives qui suivent, permettent d'apprécier leurs qualités et les menaces qui pèsent sur ces éléments.

c La prise en compte du risque

- Mouvements de terrain

Certains secteurs peuvent être concernés, mais leur postion géographique exacte n'est pas connue, le préambule du règlement en informe les pétitionnaires qu'il est recommandé d'effectuer des sondages préalables à toutes constructions et une étude de sol selon les prescriptions de la norme NF P 94-500

- Captages d'eau potable

S'agissant essentiellement de servitudes d'utilité publique (SUP) qui sont annexées au sein du document « Annexes sanitaires », leur périmètre a été repris sous forme de secteur indicé dans le cadre des zones UF. Seule la commune de Conteville est convernée par le périmètre (pe) qui correspond au périmètre éloigné.

3 la zone urbaine spécifique à vocation de jardins (UJ)

La zone UJ vient compléter, dans certaines communes, les zones urbaines mixtes afin de permettre aux particuliers d'utiliser des fonds de jardin pour des activités liées au jardinage ou à des activités d'élevage familial.

31 LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Cette zone a été délimitée afin de prendre en compte les principaux objectifs d'aménagement du PADD

32 LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES

a. Vocation de la zone

Cette zone urbaine spécifique a pour vocation d'accueillir des constructions de petite taille sur les communes de Berneuil, Bonneville, Domesmont, Mezerolle et Montigny

b. Occupation du sol

S'agissant d'une zone urbaine spécifique, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées. Cette zone n'autorise donc que les annexes dont la surface au sol n'excède pas 50 m2

c. Implantation des constructions

L'article 6 prévoit un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (**article 8**) est réglementée de manière à assurer la sécurité (permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie).

L'article 7 qui réglemente l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives prévoit que les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou observer un retrait proportionnel à leur hauteur, jamais inférieur à 1 m.

La distance entre deux bâtiments implantés sur une même propriété doit être proportionnelle à leur hauteur et ne peut être inférieure à 3 m (**article 8**).

d. Emprise au sol et hauteur des constructions

Les constructions sont limitées à 20% d'emprise au sol (**article 9**) tandis que la hauteur ne peut excéder 7 mètres au faîtage (**article 10**).

Ces caractéristiques de densité et de hauteur correspondent au type de construction et d'installations existants ou prévues sur la zone.

e. Aspect extérieur

Les prescriptions de **l'article 11** (aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords), assez sommaires, visent simplement à ce que les constructions aient un caractère fini (l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit) C'est dans le cadre du volet paysager de chaque permis de construire que la collectivité instructrice pourra apprécier l'intégration de la construction à son environnement. La vocation de la zone (équipements sportifs notamment) invite à réaliser des constructions qui marquent l'espace de par leur architecture et leur aspect extérieur, ce qu'un règlement trop strict pourrait remettre en cause

f. Stationnement des véhicules, *espaces libres etplantations*

Les aires de stationnement (**article 13**) doivent être réalisées en dehors des voies publiques et être suffisantes pour permettre le stationnement du personnel et des visiteurs. Les espaces voués au stationnement doivent également comprendre un espace spécifique réservé au stationnement des cycles.

33 LA TRANSCRIPTION AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

a. Le zonage

La zone UJ reprend les principes inscrits dans le PLU de Fienvillers avant élaboration du PLUI (sous la dénomination Nj). Ce type de zonage n'existait pas dans les communes concernées par les zones Uj du présent document, y compris pour la commune de Bonneville déjà dotée d'un PLU

4 la zone urbaine spécifique à vocation d'équipement public et d'activités sportive (UP)

La zone UP reprend les équipements publics ainsi que les équipements sportifs municipaux qui s'inscrivent dans le tissu urbain existant

41 LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Cette zone a été délimitée afin de prendre en compte les principaux objectifs d'aménagement du PADD

42. LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES

a Vocation de la zone

Cette zone urbaine spécifique a pour vocation d'accueillir les équipements publics et sportifs de Bernaville, Bonneville, Candas, Fienvillers, Hiermont et Prouville.

Le préambule de la zone UP mentionne à titre informatif :

- la présence d'**éléments du patrimoine bâti et végétal à protéger**, repérés au titre des articles L151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme.
- la présence de **zones susceptibles d'être soumises à des risques d'effondrement de cavités souterraines** : dans ces zones, des prescriptions de constructibilité ont été instaurées.

b Occupation du sol

S'agissant d'une zone urbaine spécifique, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées. Cette zone autorise donc spécifiquement les constructions à usage équipements, installations, constructions et aménagements à usage d'équipement publics ou sportif.

De plus, les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement des établissements autorisés.

c Implantation des constructions

L'article 6 prévoit que les constructions doivent s'implanter avec un recul obligatoire de 5 mètres, ceci afin d'insérer la composition urbaine de la zone (notamment les grands équipements) dans son environnement urbain immédiat.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (**article 7**) et l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (**article 8**) sont réglementées de manière à assurer la sécurité (permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie), à maintenir le caractère aéré de la zone, à assurer une bonne luminosité aux constructions et à limiter les conflits de voisinage.

L'article 7 qui réglemente l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives prévoit que les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou observer un retrait proportionnel à leur hauteur, jamais inférieur à 4 m.

La distance entre deux bâtiments implantés sur une même propriété doit être proportionnelle à leur hauteur et ne peut être inférieure à 3 m (**article 8**).

d Emprise au sol et hauteur des constructions

Il n'est pas fixé d'emprise au sol (**article 9**). Les habitations strictement nécessaires aux activités autorisées sont limitées à 9 mètres au faîtage. Pour les autres constructions il n'est pas fixé de règles (**article 10**).

Ces caractéristiques de densité et de hauteur correspondent au type de construction et d'installations existants ou prévues sur la zone.

e Aspect extérieur

Les prescriptions de **l'article 11** (aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords), assez sommaires, visent simplement à ce que les constructions aient un caractère fini (l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit) et que les clôtures ne fassent pas d'effet « muraille ». C'est dans le cadre du volet paysager de chaque permis de construire que la collectivité instructrice pourra apprécier l'intégration de la construction à son environnement. La vocation de la zone (équipements sportifs notamment) invite à réaliser des constructions qui marquent l'espace de par leur architecture et leur aspect extérieur, ce qu'un règlement trop strict pourrait remettre en cause.

f Stationnement des véhicules, *espaces libres et plantations*

Les aires de stationnement (**article 13**) doivent être réalisées en dehors des voies publiques et être suffisantes pour permettre le stationnement du personnel et des visiteurs. Les espaces voués au stationnement doivent également comprendre un espace spécifique réservé au stationnement des cycles.

43 LA TRANSCRIPTION AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

a Le zonage

La zone UP est la reprise de la zone US et d'une partie de la zone UBa (collège) du PLU de Bernaville.

La zone UP de Bonneville (ex AU1), Candas (ex Ul) et Fienvillers (ex AUrt) correspondent aux équipements sportifs. Au même titre que les terrains de sport de Hiermont et Prouville, toute deux dépourvues de document d'urbanisme.

A fienvillers, les terrains situés à l'arrière du « château » ont été classés en zone UP

a. La protection du patrimoine urbain et paysager au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme

Des éléments de patrimoine urbain ont été repérés au titre de l'article L 151 -19 du code de l'urbanisme qui stipule que les plans locaux d'urbanisme peuvent :

« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Des éléments écologiques ou de paysage ont été repérés au titre de l'article L 151 -23 du code de l'urbanisme qui stipule que les plans locaux d'urbanisme peuvent :

«Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger, pour des motifs d'ordre écologique, notemment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, lae cas échéant, les prescriptionsde nature à assurerleur préservation […] Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant,

les desservent »

Des règles spécifiques visent à protéger ces éléments, et à éviter que des constructions ou des travaux d'aménagement ne mettent en péril l'existence de ce patrimoine végétal et bâti. Les éléments protégés par ces mesures sont des constructions qui présentent un intérêt architectural ou écologique, témoins de leur époque et de l'évolution des communes. Les éléments ainsi protégés ont été recensés par les communes, et les fiches descriptives qui suivent, permettent d'apprécier leurs qualités et les menaces qui pèsent sur ces éléments.

b. La prise en compte du risque

- Mouvements de terrain

Il s'agit essentiellement des risques d'effondrement de cavités souterraines mais leur postion géographique exacte n'est pas connue, le préambule du règlement en informe les pétitionnaires qu'il est recommandé d'effectuer des sondages préalables à toutes constructions et une étude de sol selon les prescriptions de la norme NF P 94-500

- Captages d'eau potable

S'agissant essentiellement de servitudes d'utilité publique (SUP) qui sont annexées au sein du document « Annexes sanitaires », leurs périmètres ont été repris sous forme de secteur. A l'exception de la commune de Candasqui reprend un périmètre (pr), périmètre rapproché, la zone UP ne comportent que le périmètre (pe) qui correspondent au périmètre éloigné sur les communes de Bonneville et Candas.

5 la zone urbaine spécifique à vocation d'activités de Loisirs (UL)

51 LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Cette zone a été délimitée afin de prendre en compte les principaux objectifs d'aménagement du PADD :

52 LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES

a. Vocation de la zone

La zone a pour vocation l'accueil et les activités de loisir.

b. Occupation du sol

La zone urbaine spécifique a pour vocation de Loisirs n'autorise que des constructions liées au logement touristique, aux activités d'accueil, de loisirs, de restauration, d'hebergement et de commerce de moins de 50 m2

c. Desserte par les réseaux

L'accès principal doit être de 4m minimum et présenter toutes les caractéristiques permettant un accès sécurisé à la zone (**article 4**).

La zone doit être obligatoirement reliée au réseau d'eau potable. L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée.

d. Implantation des constructions

Les constructions et installations devront observer un recul de 5m par rapport à l'alignement (**article 6**)

e. Emprise au sol et hauteur des constructions

En raison du caractère limité des installations à construire, la contrainte ne porte que sur la hauteur de bâtiments limitée à 7m (**article 10**).

f. Aspect extérieur et intégration paysagère

Les installations et constructions doivent s'intégrer dans leur environnement (**article 11**).

53 LA TRANSCRIPTION AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

a. Le zonage

La zone UL reprend une partie de la zone Ult du PLUde Candas et intègre un petit secteur de Beaumetz (RNU)

6 La zone mixte à urbaniser à court et moyen terme 1AUa

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel, ou très faiblement urbanisés, de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones 1AUa concernent des secteurs d'extension de l'urbanisation mixte.

Chacune des zones 1AUa est directement constructible sous forme d'une opération d'ensemble

Conformément à l'article R 123-6 du code de l'urbanisme, les zones 1AUa font l'objet d'orientations d'aménagement, avec lesquelles tout projet doit être compatible.

61 LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Cette zone a été délimitée afin de prendre en compte les principaux objectifs d'aménagement du PADD

62 LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES

a. Vocation de la zone

La zone à urbaniser (1AUa) correspond à des terrains correctement équipés à leur périphérie et réservés pour l'urbanisation future, en profondeur, à court et moyen terme, de la commune. Cette urbanisation devant logiquement compléter celle de la zone urbaine limitrophe y sont admises toutes constructions assurant la mixité urbaine et sociale : habitations (y compris logements locatifs sociaux), établissements à usage d'activités non naissantes, artisanales ou commerciales, services,…La zone est constituée de 8 secteurs tous situés dans 3 communes déjà pourvues du PLU (Bernaville, Bonneville et Fienvillers):

- 6 zones 1AUa à Bernaville
- 1 zone1AUa à Bonneville
- 1 zone à Fienvillers

Le préambule de la zone 1AUa mentionne à titre informatif :

- La présence d'**éléments du patrimoine bâti et végétal à protéger**, repérés au titre des articles L151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme.
- La présence de **zones susceptibles d'être soumises à des risques d'effondrement de cavités souterraines**

b. Occupation du sol

Afin de maîtriser l'urbanisation et d'avoir un aménagement de zone cohérent, chacune des zones à urbaniser mixtes ne pourront s'ouvrir à l'urbanisation que sous forme d'opérations d'ensemble. (**article 1**)

Ces zones sont affectées, tout comme en zone urbaine, à toutes les occupations du sol qui constituent généralement villes et villages.

Il est toutefois fait exception des activités qui peuvent générer des nuisances à proximité des habitations. Celles-ci y sont donc limitées à **l'article 2** : « les établissements à usage d'activités commerciale, artisanale, de bureaux ou de services, comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone ». De plus, l'article 1 interdit plus particulièrement

l'implantation de sièges d'exploitation agricole, de bâtiments d'élevage et d'activités industrielles, afin de ne pas engendrer de nuisances sonores, olfactives et visuelles à proximité des habitations. Sont aussi interdites toutes les installations qui pourraient nuire à l'urbanité (carrières, les campings, les parcs résidentiel de loisirs, les installations précaires établies depuis plus de 3 mois ou des abris autres qu'à usage public, le stationnement isolé de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non, les dépôts d'ordures ménagères, de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets).

c. Desserte par les réseaux

Les terrains constituants les zones 1AUa, actuellement non urbanisés, ne sont pas tous desservis par un réseau d'assainissement collectif. Le règlement prévoit que dans ce cas (**article 4**), toute urbanisation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif réalisé dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Concernant les écoulements pluviaux, les aménagements réalisés ne doivent pas aggraver les écoulements des eaux pluviales en privilégiant les solutions de réinfiltration dans le sous- sol. Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisantes, le rejet des eaux pluviales devra se faire vers un réseau collecteur.

A défaut de réseau, les seules constructions autorisées seront celles qui auront prévu des aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect de la réglementation en vigueur.

d. Accès et voirie

Les prescriptions concernant les accès, c'est-à-dire la desserte de l'unité foncière depuis la voie (publique ou privée) visent à assurer la sécurité, aussi bien sur l'unité foncière concernée (permettre l'intervention des véhicules de secours…) que sur la voie : c'est pourquoi il est exigé que la création d'accès soit assujettie à l'accord du gestionnaire de la voirie. (**article 3).**

Les prescriptions concernant les voiries visent elles aussi au confort et à la sécurité : d'une part les constructions envisagées doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui dessert l'unité foncière ; d'autre part, dans le cas de création de voirie, elle doit avoir des caractéristiques compatibles avec la sécurité et la desserte des constructions envisagées. Il n'est volontairement pas fixé de règle chiffrée (sur la largeur de la chaussée, des trottoirs, de l'emprise totale de la voirie), car le souci de la municipalité est de coller au mieux aux besoins réellement évalués pour un projet, dans un contexte précis. Une règle chiffrée sur les dimensions des voies, risquerait d'aboutir à la création de voies « conformes » au règlement et pourtant insuffisantes ; ou a contrario, de bloquer des petites opérations de densification d'îlot (si la norme est trop importante) sans que cela soit justifié au regard de la sécurité.

Enfin, les prescriptions concernant les voiries visent à empêcher la création de voies en impasse trop étroites. La multiplication des voies en impasses n'a fait qu'accroître la pression automobile sur le réseau viaire existant, sans offrir conjointement d'alternative à la circulation.

e. Implantation des constructions

L'article 6 prévoit que les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou observer un recul compris entre 5 et 20 mètres par rapport à l'alignement selon leur destination : cette souplesse de règlement permet d'organiser la composition urbaine de la zone, notamment afin de créer des espaces de centralité, plus denses et de préserver la possibilité d'urbaniser des secteurs moins denses, de type plus pavillonnaire.

L'article 7 autorise l'implantation des constructions en limite séparative, dans une bande de 20 m à partir de la limite de voie.

Au-delà de cette bande de 20 m, les constructions et installations de plus de 3,20 m de haut sont interdites en limites séparatives. Elles doivent respecter une distance minimale de 3 m. par rapport aux limites séparatives. De plus, les annexes d'une superficie maximale de 15m² et d'une hauteur maximale de 2,5m pourront s'implanter à 1m minimum des limites séparatives.

f. Emprise au sol et hauteur des constructions

L'emprise au sol permet de gérer la densité de la zone (**article 9).**

L'emprise au sol maximale est fixée à 50% pour les constructions Il s'agit de maintenir une densité moyenne sur de la zone, conserver le caractère relativement aéré.

Afin d'assurer la transition avec le milieu naturel environnant, **l'article 10** limite la hauteur des constructions à usage d'habitations, qui ne doivent pas comporter dans le cas de toiture-terrasse : (R+1 étage droit) ou dans les autres cas un rez-de-chaussée+1 étage droit + un seul niveau de combles aménageables. Les autres constructions sont limitées à 9 m. au faîtage.

g. Aspect extérieur

Afin de préserver les caractéristiques architecturales actuelles, **l'article 11** impose que les constructions et installations autorisées ne pourront nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront. L'harmonie doit être assurée sur l'ensemble du bâtiment principal ainsi qu'avec les annexes. De même, dans ce souci de qualification de la structure du bâti, il interdit l'emploi à nu de tous matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ainsi que l'emploi de panneaux d'imitation de matériaux dont la multiplication entraîne une banalisation et un appauvrissement de la qualité architecturale du territoire

h. Stationnement des véhicules et plantations

Dans les zones à urbaniser mixtes, les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement diffèrent selon que la construction ait un usage d'habitation ou un autre usage. (**Article 11)**

Stationnement des constructions à usage d'habitation :

Il est imposé un minimum de 2 places de stationnement par logement + 2 places

destinées aux vélos

. Stationnement pour les constructions à usage autre que l'habitat :

Des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services.

i. Performances énergétiques et réseaux de communications électroniques

S'agissant d'un secteur d'urbanisation future, le règlement impose à l'aménageur d'implanter, en souterrain, sinon les câbles, du moins les fourreaux permettant à toutes les constructions nouvelles d'être desservies par la fibre optique (**article 16**).

63 LA TRANSCRIPTION AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

a. Le zonage

Une partie des zones à urbaniser reprend des dispositions inscrites dans les documents d'urbanisme précédents. D'autres ont été créées pour adhérer au plus près aux objectifs démographiques du PADD de la Communauté de Communes du Bernavillois.

1.Une réponse à la volonté intercommunale en termes de population

Les communes du Bernavillois ont souhaité une augmentation modérée de leur population. Cette volonté intercommunale se traduit par l'inscription des dents creuses des enveloppes urbaines en zone UA, UB et UC.

Toutefois dans certaines communes, l'enveloppe urbaine ne permet pas de répondre aux objectifs d'augmentation de population

Pour répondre à ce souhait, 8 secteurs 1AUa ont été inscrites pour une surface totale de 8,67 ha.

Commune	Zone 1AUa	Surface
Bernaville	Centre	3 000 m2
	Centre	4 500 m2
	Centre	18 500 m2
	Entrée ouesta	10 000 m2
	Entrée ouest	12 000 m2
	Rive ouest	22 850 m2
		7,08 ha
Bonneville	Stade	8 362 m2
		0,83 ha
Fienvillers	La Grande Pature	7 600 m2
		0,76 ha
Superficie Totale		8,67 ha

2- La localisation des zones d'urbanisation future à court et moyen terme

Dans le cadre des études, deux notions sont apparues :

- Densifier la ville sur la ville en permettant l'urbanisation de cœur d'îlots enclavés

- Compléter l'urbanisation existante en localisant les zones d'urbanisation future au contact de l'agglomération, donc à proximité des équipements et services du centre.

A **Bernaville**,

L'essentiel des zones d'urbanisation future à court terme (**zone 1AUa**) ont été reprise au projet PLUi. Il s'agit de l'urbanisation du Centre et de l'entrée ouest (AUr au PLU). Le PLU communal étant très récent, ces 5 zones 1AUa sont resté telles que dans le document communal.

La zone « rive ouest » a été agrandie en prenant en compte une parcelle UB libre de toute construction

A **Bonneville**,

Deux zones AU (AU2 et AU4) ont été supprimées et classées en zone N ou A car ne correspondant pas aux définitions sérieuses de zones à urbaniser mais plutôt à des extensions linéaires.

La zone AU3, très vaste est supprimée elle aussi, soumise à des périmètres ICPEa et classée en zone N ou A

Ne reste qu'une petite partie de la zone AU1 reprise en zone **1AUa.** Le reste de la zone AU1 intègre la zone UP (équipement sportif existant) ou la zone N

A **Fienvillers**,

L'immense zone Aur du PLU opposable est réduite à 7 600 m2 (zone 1AUa) le reste intégrant une zone N du projet de PLUi

b. Les orientations d'aménagement

Toutes les zones 1AUa sont concernées par des orientations d'aménagement, comprenant à la fois texte et schémas, qui sont complémentaires et doivent tous deux être pris en compte.

Pour rappel, ces orientations d'aménagement fixent des principes avec lesquels toute opération de construction ou d'aménagement doit être compatible.

c Les emplacements réservés

Plusieurs orientations d'aménagement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables se traduisent sous forme d'emplacements réservés.

Particulièrement dans le but de conserver des espaces libres de constructions pour permettre de connecter l'urbanisation future à court, long et très long terme sur le réseau de voirie existant se traduit par l'inscription d'emplacements réservés au bénéfice des communes pour des créations de voirie permettant de désenclaver des zones à urbaniser

d La protection du patrimoine paysager au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Des éléments écologiques ou de paysage ont été repérés au titre de l'article L 151 -23 du code de l'urbanisme qui stipule que les plans locaux d'urbanisme peuvent :

«Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger, pour des motifs d'ordre écologique, notemment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, lae cas échéant, les prescriptionsde nature à assurerleur préservation […] Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent »

Des règles spécifiques visent à protéger ces éléments, et à éviter que des constructions ou des travaux d'aménagement ne mettent en péril l'existence de ce patrimoine végétal. Les éléments ainsi protégés ont été recensés par les communes, et les fiches descriptives qui suivent, permettent d'apprécier leurs qualités et les menaces qui pèsent sur ces éléments.

e La prise en compte du risque

- Mouvements de terrain

Certains secteurs peuvent être concernés, mais leur postion géographique exacte n'est pas connue, le

préambule du règlement en informe les pétitionnaires qu'il est recommandé d'effectuer des sondages préalables à toutes constructions et une étude de sol selon les prescriptions de la norme NF P 94-500

- **Captages d'eau potable**

S'agissant essentiellement de servitudes d'utilité publique (SUP) qui sont annexées au sein du document « Annexes sanitaires », leurs périmètres ont été repris sous forme de secteur indicé dans le cadre des zones 1AUa. Seule la commune de Bonneville est concernée par le périmètre (pe) qui correspond au périmètre éloigné.

7 La zone spécifique à vocation d'activité à urbaniser à long terme 2AUa

La zone 2AUa correspond à une zone non équipés ou partiellement équipée (capacité insuffisante de la STEP) réservée pour l'extension de l'urbanisation sous forme de zone à vocation mixte.

La zone 2AUa est réservée à l'urbanisation future. Elle ne sera rendue constructible qu'après modification, ou révision, du PLUi. La zone 2AUa permet donc d'échelonner dans le temps l'ouverture des terrains à l'urbanisation.

71 LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Cette zone a été délimitée afin de prendre en compte les principaux objectifs d'aménagement du PADD :

72 LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES

a. Vocation de la zone

La zone à urbaniser (2AUa) correspond à des terrains correctement équipés à leur périphérie, à l'exception des capacités d'accueil de la STEP, et réservés pour l'urbanisation future, en profondeur, à moyen et long terme, de la commune. Cette urbanisation devant logiquement compléter celle de la zone urbaine limitrophe y seront admises toutes constructions assurant la mixité urbaine et sociale : habitations (y compris logements locatifs sociaux), établissements à usage d'activités non naissantes, artisanales ou commerciales, services,…La zone est constituée de 3 secteurs situés dans une commune déjà pourvues du PLU (Candas):

- 3 secteurs 2AUa à Candas (dont un est scindé en deux partie conformément à l'article L 151-7-3° du Code de l'urbanisme)

Au préambule de la zone, il est rappelé que cette zone devra faire l'objet d'une procédure de modification avant d'être ouverte à l'urbanisation sous forme de zone 1AUa.

Dans le cadre de cette modification, le PADD devra être complété par les principales caractéristiques d'aménagement de la zone.

Un règlement spécifique devra être rédigé, reprenant les principales prescriptions de la zone 1AUa

Le préambule de la zone 2AUa mentionne à titre informatif :

- la présence d'**éléments du patrimoine bâti et végétal à protéger**, repérés au titre des articles L151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

b. Le règlement

Pour l'heure il n'a été rédigé qu'un règlement peu renseigné.

L'**article 2** autorise les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif, les clôtures et l'ensemble des aménagements permettant de lutter contre les crues ou liés à la défense contre les incendies

Les autres articles ne concernent que l'implantation des constructions autorisées dans la zone. Les

prescriptions y sont de ce fait quasi inexistantes.

73 LA TRANSCRIPTION AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

a. Le zonage

La zone 2AUa reprend une partie de zone AU du PLU de Candas

1.Une réponse à la volonté intercommunale en termes de population

Les communes du Bernavillois ont souhaité une augmentation modérée de leur population. Cette volonté intercommunale se traduit par l'inscription des dents creuses des enveloppes urbaines en zone UA, UB et UC.

Toutefois dans certaines communes, l'enveloppe urbaine ne permet pas de répondre aux objectifs d'augmentation de population

Pour répondre à ce souhait, 3 secteurs 2AUa ont été inscrits pour une surface totale de 4,5 ha.

Commune	Zone 2AUa	Surface
Candas	Rue Valheureux	10 400 m2
	Rue Valheureux	8 000 m2
	Rue de la Gare	26 600 m2
		4,5 ha

Pour répondre aux objectifs du PADD et afin de phaser l'arrivée de la population dans le temps et ainsi éviter une distorsion entre l'offre d'équipements et les besoins des nouveaux arrivants, le secteur 2AUa de Candas, Rue de la Gare, a été scindée en 2, afin d'étaler l'urbanisation future dans le temps.

2- La localisation des secteurs d'urbanisation future à moyen et long et moyen terme

Dans le cadre des études, deux notions sont apparues :

- Densifier la ville sur la ville en permettant l'urbanisation de cœur d'îlots enclavés
- Compléter l'urbanisation existante en localisant les zones d'urbanisation future au contact de l'agglomération, donc à proximité des équipements et services du centre.

La commune disposait, dans son PLU de deux zones Aur.
La zone Aur1 a été supprimée dans le cadre du PLUi car très difficile à aménager
La zone Aur2 a été remodelée et réduite pour prendre en compte les réalités de terrain (constructions réalisées en front à rue) : zone 2AUa de la rue Valheureux
Deux nouvelles zones ont été crées pour répondre aux besoins :

- L'une, au sud de la rue valheureux qui permettra de mieux prendre en compte une grande parcelle classée en zone Ub du PLU imposable,
- L'autre, rue de la Garepour permettre de renforcer l'urbanisation linéaire qui s'est développé dans ce secteur. Cette grande zone (2,66 ha) est scindée en deux partie conformément à l'article L 151-7-3° du Code de l'urbanisme afin d'étaler l'urbanisation dans le temps

b. La prise en compte du risque

- Mouvements de terrain

Certains secteurs peuvent être concernés, mais leur postion géographique exacte n'est pas connue, le préambule du règlement en informe les pétitionnaires qu'il est recommandé d'effectuer des sondages préalables à toutes constructions et une étude de sol selon les prescriptions de la norme NF P 94-500

8 La zone spécifique à vocation d'activités économiques à urbaniser à court et moyen terme 1AUf

ESt classé en zone à urbaniser le secteur à caractère naturel, de la commune de Bernaville destinés à être ouverts à l'urbanisation dans la continuité de la zone UF existante

Cette zone 1AUf est directement constructible sous forme d'une opération d'ensemble

Conformément à l'article R 123-6 du code de l'urbanisme, la zone 1AUf fait l'objet d'une orientation d'aménagement, avec laquelle tout projet doit être

81 LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Cette zone a été délimitée afin de prendre en compte les principaux objectifs d'aménagement du PADD

82 LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES

a. Vocation de la zone

Cette zone urbaine spécifique est destinée à accueillir des activités industrielles et artisanales dans la continuité de la zone UF de Bernaville. Elle reprend les caractéristiques inscrites en zone UFa du projet de PLUi qui autorise les commerces de détail de moins de 500 m2 de surface de vente.

Le préambule de la zone UE mentionne à titre informatif :

- la présence de **zones susceptibles d'être soumises à des risques d'effondrement de cavités souterraines**.

b Occupation du sol

Dans l'ensemble de la zone 1AUf, il est admis la construction et installation de tous services ou équipements publics et d'intérêt collectif, des habitations de gardiennage, les bâtiments annexes et garages leur étant liés, ainsi que la possibilité d'équiper la zone (aires de stationnement, clôtures, exhaussements et affouillements des sols (bassin de retenue des eaux ou de défense incendie et les équipements d'infrastructures et de superstructures (noues, fossés, bassins etc.).

La zone UF autorise l'implantation d'établissements à usage d'activités industrielles, artisanales, Aufcommerciales, d'entrepôts et de bureaux classés ou non, ainsi que les activités de commerce de détail dont la surface de vente n'excède pas 500 m2.

Ces implantations d'activités sont tout de même soumises à la condition de ne pas apporter de nuisances (fumées, odeurs, bruits…) ou de risque pour la sécurité (incendie, explosion…) qui soit incompatible avec leur proximité du tissu urbain mixte.

En dehors des activités proprement dites, l'article 2 n'autorise que des constructions ou des installations liés à des services publics ou d'intérêt collectif et des habitations directement liées aux activités autorisées.

c Desserte par les réseaux

La volonté intercommunale de permettre un développement économique cohérent en renforçant les pôles existants se traduit pas des mesures permettant aux entreprises de se développer harmonieusement. Il s'agit notamment:

- à **l'article 3**, de permettre un accès sécurisé à l'ensemble des zones (caractéristiques satisfaisantes aux exigences de sécurité, de la défense incendie et de la protection civile
- à l'**article 6**, d'intégrer les bâtiments dans le paysage en fixant un recul des constructions ou

installations par rapport aux voies. Ces reculs sont différents selon l'importance de ces voies. Les prescriptions concernant les accès, c'est-à-dire la desserte de l'unité foncière depuis la voie (publique ou privée) visent à assurer la sécurité, aussi bien sur l'unité foncière concernée (permettre l'intervention des véhicules de secours…) que sur la voie : c'est pourquoi il est exigé que la création d'accès soit assujettie à l'accord du gestionnaire de la voirie.

d Implantation des constructions

Les constructions ne pourront pas être implantées en limites séparatives que dans une bande de 30 mètres calculés à partir de la voie de desserte. Des reculs de 12m sont préconisés pour permettre un bon entretien et le passage des véhicules de secours. Dans cet esprit les bâtiments d'une même propriété devront être implantés avec un recul minimum de 5m l'un par rapport aux autres.

e Emprise au sol et hauteur des constructions

Afin d'intégrer au mieux les bâtiments d'activités dans leur environnement, ces derniers ont une hauteur de limitée à 12 m au faîtage (**article 10**). L'emprise au sol (**article 9**) étant de 60%.

f Aspect extérieur

Au même titre que pour les zones urbaines à vocation mixte, le règlement est peu renseigné.

g Stationnement des véhicules

Il n'est pas fixé de règles particulières. Toutefois l'autorité qui délivre les permis de construire pourra évaluer les besoins en termes de stationnement. (**Article 12**)

Le verdissement est un des enjeux de la zone : les espaces libres devront être traités en espaces verts et ne pourront être inférieurs à 20% du terrain. (**Article 13**)

h Le coefficient d'occupation des sols

Le COS ayant été supprimés par la Loi ALUR, il n'est pas fixé de COS.

i Performances énergétiques, réseaux de communication électronique

S'agissant d'un secteur d'urbanisation future, le règlement impose à l'aménageur d'implanter, en souterrain, sinon les câbles, du moins les fourreaux permettant à toutes les constructions nouvelles d'être desservies par la fibre optique (**article 16**).

83 TRANSCRIPTION AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

a Le zonage

La zone urbaine spécifique 1AUf reprend l'objectif intercommunal principal de promouvoir le territoire et sa ville centre, Bernaville.

Dans le projet PLUI, les limites de la zone urbaine spécifique 1AUf à vocation d'activités correspondent à des secteurs déjà inscrits au PLU communal de Bernaville, récemment adopté. Il ne reprend toutefois qu'une partie peut importante de la zone AUf, la plus grande partie de la zone AUf du PLU opposable étant reprise en zone 2AUf.

c. Les orientations d'aménagement et de programmation

Toute la zone 1AUf estconcernée par une orientation d'aménagement et de programmation, comprenant à

la fois texte et schémas, qui sont complémentaires et doivent tous deux être pris en compte.

Pour rappel, cette orientation d'aménagement et de programmation fixe des principes avec lesquels toute opération de construction ou d'aménagement doit être compatible.

d La prise en compte du risque

- Mouvements de terrain

Certains secteurs peuvent être concernés, mais leur postion géographique exacte n'est pas connue, le préambule du règlement en informe les pétitionnaires qu'il est recommandé d'effectuer des sondages préalables à toutes constructions et une étude de sol selon les prescriptions de la norme NF P 94-500

9 La zone spécifique à vocation d'activité à urbaniser à long terme 2AUf

La zone 2AUf correspond à une zone non équipée ou partiellement équipée réservée pour l'extension de l'urbanisation sous forme de zone d'activités économiques

La zone 2AUf est réservée à l'urbanisation future. Elle ne sera rendue constructible qu'après modification, ou révision, du PLUi. La zone 2AUf permet donc d'échelonner dans le temps l'ouverture des terrains à l'urbanisation.

91 LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Cette zone a été délimitée afin de prendre en compte les principaux objectifs d'aménagement du PADD :

92 LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES

c. Vocation de la zone

Cette zone urbaine spécifique est destinée à accueillir des activités économiques à long terme.

Au préambule de la zone, il est rappelé que cette zone devra faire l'objet d'une procédure de modification avant d'être ouverte à l'urbanisation sous forme de zone 1AUf.

Dans le cadre de cette modification, le PADD devra être complété par les principales caractéristiques d'aménagement de la zone.

Un règlement spécifique devra être rédigé, reprenant les principales prescriptions de la zone UF, la zone à urbaniser (1AUf) en étant le complément.

Le préambule de la zone 2AUb mentionne à titre informatif :

- La présence de **zones susceptibles d'être soumises à des risques d'effondrement de cavités souterraines**.

d. Le règlement

Pour l'heure il n'a été rédigé qu'un règlement peu renseigné.

L'**article 2** autorise les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif, les clôtures et l'ensemble des aménagements permettant de lutter contre les crues ou liés à la défense contre les incendies

Les autres articles ne concernent que l'implantation des constructions autorisées dans la zone. Les prescriptions y sont de ce fait quasi inexistantes.

93 LA TRANSCRIPTION AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

c. Le zonage

La zone 2AUf reprend la partie de zone AUf du PLU de Bernaville qui n'a pas été reprise en zone 1AUf ,

du POS opposable

d. La prise en compte du risque

- Mouvements de terrain

Certains secteurs peuvent être concernés, mais leur postion géographique exacte n'est pas connue, le préambule du règlement en informe les pétitionnaires qu'il est recommandé d'effectuer des sondages préalables à toutes constructions et une étude de sol selon les prescriptions de la norme NF P 94-500

10 La zone agricole A

101 LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Cette zone a été délimitée afin de prendre en compte les principaux objectifs d'aménagement du PADD

102 LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES

a. Vocation de la zone

La zone A est une zone protégée à vocation exclusivement agricole.

La zone comprend

- Un secteur Ae prenant en compte les activités économiques existantes dans la zone
- Un secteur Ah autorisant la construction de logements à usage d'habitation et leurs annexes
- Un secteur Ad autorisant les constructions liées à une déchetterie
- Un secteur Ap dont la vocation agricole doit permettre la préservation de la qualité paysagère de certains secteurs.
-

Le préambule de la zone A mentionne à titre informatif :

- La présence d'**éléments du patrimoine bâti et végétal à protéger**, repérés au titre des articles L151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme.
- La présence de **zones susceptibles d'être soumises à remontée de nappe** :
- La présence de **zones susceptibles d'être soumises à des risques d'effondrement de cavités souterraines** :.

b. Occupation du sol

La zone A est une zone protégée à vocation exclusivement agricole. Conformément au Code de l'Urbanisme, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

De ce fait, l'**article 2**, par souci de protection des activités agricoles, n'admet, conformément à la loi ALUR, en dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, que :

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole,
- Pour mieux gérer l'espace rural et d'éviter la dispersion des bâtiments, l'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation nécessaire au bon fonctionnement de l'activité agricole est réglementée : elles doivent être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation ou sur des parcelles attenantes ou leur faisant face, et à une distance maximale de 100 mètres.
- Afin d'assurer la diversification des activités agricoles, l'article 2 permet également la création, l'extension et la transformation des bâtiments liés aux activités complémentaires à l'activité agricole (telles les chambres d'hôtes et d'étudiants, camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes auberges, points de vente des produits issus de l'exploitation agricole, activités liées aux loisirs : écuries, manèges de chevaux, …), dans la mesure où elle ne porte pas atteinte au caractère agricole de la zone. Cette possibilité est offerte aux agriculteurs afin de leur permettre de se diversifier et ainsi d'avoir un

complément de revenu indispensable à la pérennité de leur exploitation agricole principale.

- L'article L 151-11 du Code de l'urbanisme offre la possibilité de recenser au sein de la zone A les bâtiments dont le changement de destination est autorisé. En effet, la Communauté de communes ne souhaite pas, si une exploitation devrait disparaître d'ici quelques années avant que ne soit révisé le PLUi, que les bâtiments ne puissent être modifiés parce « Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. » (Code de l'Urbanisme, R-123-7).

  L'intercommunalité a choisi d'inscrire les éléments suivants :

  « [Sont autorisés] Le changement de destination de bâtiments agricoles repérés au document graphique du règlement conformément à l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme, dans la limite du volume bâti existant, dans la mesure où les travaux de restauration respectent rigoureusement ladite qualité et à condition que la nouvelle destination est :

  - *à usage principal d'habitation, avec un maximum de 2 logements, y compris celui déjà existant.*
  - à usages d'activités de loisir, d'accueil, d'hébergement, de restauration, de chambre d'hôte, de gîte rural
  - - à usage d'activité agricole, artisanale, commerciale ou de service, qui ne compromette pas le caractère agricole de la zone *»*

  Le règlement permet donc de considérer la possibilité d'introduire un logement supplémentaire en plus de celui existant, mais pas deux. Il s'agit d'éviter une spéculation immobilière en milieu rural, surtout dans des corps de ferme de grande taille de surcroît dispersés et éloignés pour la plupart du centre village. Il s'agit d'éviter l'arrivée incontrôlée de population éloignée des équipements et des services.

  La CCB souhaite développer les possibilités d'accueil d'activités artisanales et de loisirs au sein des bâtiments repérés, sous réserve de ne pas nuire à l'intérêt agricole de la zone. Il s'agit là d'activités compatibles avec le caractère agricole du secteur, permettant ainsi à un artisan par exemple de valoriser les bâtiments repérés ou à un conjoint de développer une activité de service. S'agissant par ailleurs de secteurs ruraux, il ne convient pas d'amener des activités industrielles engendrant des nuisances et des problèmes de fonctionnement.

  Le choix qui a guidé ce repérage est le suivant : il ressort des débats parlementaires que la notion d'intérêt patrimonial doit être interprétée de manière souple. Il s'agit d'éviter la restauration de bâtiments qui défigureraient le paysage ou d'un simple hangar en tôle ondulé, non d'identifier des bâtiments remarquables. C'est pourquoi lors du recensement il a été choisi d'exclure les simples hangars en tôle ondulés.

  Enfin, le changement de destination doit se faire à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole. Cela ne veut pas dire qu'il faille forcément attendre la cessation de l'activité agricole.

- De plus, au titre de l'article L 151-12 du Code de l'urbanisme sont autorisés
  - Les travaux visant à améliorer le confort des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale après travaux (habitation existante +extension ou aménagement) ;
  - Les annexes de très petite taille (moins de 15 m2 et moins de 4 mètres de hauteur) Une seule annexe ou dépendance étant autorisée y compris celle déjà existante et à moins de 30 m de l'habitation.

- Enfin, dans le cadre de l'activité agricole sont également admis les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation

des sols autorisés, dont les bassins de retenus des eaux réalisés dans le cadre de la loi sur l'Eau ou la défense incendie ainsi que les clôtures.

c. Les STECAL

En conformité avec le code de l'urbanisme qui autorise, à titre exceptionnel, dans les zones agricoles « *des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés des constructions* », la zone comprend trois secteurs qui correspondent soit à des activités existantes qui, en leur temps ont été autorisés par les services de l'Etat et qu'il s'agit de prendre en compte dans leur fonctionnement et leur développement durable, soit àde futures constructions:

- le **secteur Ae** qui reprend des activités économiques situées l'une à Beaumetz et l'autreMaizicourt.

Y sont autorisées

- Les extensions liées à ces établissements à usage d'activité sous réserve qu'ils soient directement liés à l'activité existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme
- Les nouvelles constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités existantes, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du volume bâti existant à la date d'approbation du PLU.

  Les STECAL repris en secteur Ae correspondent à des périmètres déjà occupés par des activités économiques éloignées des zones urbaines du zonage inscrit en zone urbaine du PLU intercommunal. Ces Stecal ne portent pas atteinte à l'activité agricole puisque les constructions, qui ne peuvent s'étendre que modérément, existent déjà.

- le **secteur Ah** qui reprend un secteur à vocation future mixte, déconnecté du centre de Gorges autour duquel il est impossible de construire de par les périmètres de protection ICPEa

Y sont autorisées

- Les nouvelles constructions et installations à usage d'habitation ainsi que leurs annexes sous condition. Ce STECAL, de petite taille et unique à l'échelle des 25 communes de la Communauté de communes du Bernavillois, permettra à la commune de Gorges d'assurer, par la construction de deux ou trois habitations, le maintien de sa population au niveau actuel, empêché à l'heure actuelle par le nombre important d'ICPEa situés à proximité du noyau central urbain de la commune. Ce droit au développement de chaque commune étant affirmé au sein du PADD intercommunal qui n'a pas été remis en cause dans l'examen du projet de PLUi.

- le **secteurAd** situé sur la commune de Bernavilleet destiné à recevoir une future déchetterie

Y sont autorisées

- les nouvelles constructions et installations destinées au fonctionnement d'une déchetterie.

  Projet d'intérêt général et intercommunal, ce projet introduit un STECAL de petite taille. Les élus n'ont pas jugé pertinent le fait d'inscrire une déchetterie au centre de Bernaville, c'est donc un secteur proche de la zone urbaine mais suffisamment éloigné de celle-ci qui a été retenu pour implanter cette furture déchetterie.

d. Desserte par les réseaux

Afin d'être conforme avec la loi sur l'eau, l'**article 4** est réglementé. Il est plus particulièrement précisé que les effluents agricoles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique et ne peuvent en aucun cas être rejetés dans le réseau public.

e. Implantation des constructions

Certains reculs sont rendus obligatoires à **l'article 6** pour des raisons de sécurité routière et d'insertion paysagère :

Afin d'assurer la sécurité et l'entretien : recul de 25m de la limite d'emprise des RD

Pour les autres voies autres que celles citées ci-dessus, les constructions doivent être implantées avec une

distance minimum de 5 mètres.

f. Emprise au sol et hauteur des constructions

Les autres règles sont peu contraignantes En effet l'**article** 9 n'impose pas decontraintes particulières

à usage d'habitation à un seul niveau habitable sur rez-de-chaussée (un rez-de-chaussée + un seul niveau de combles aménageables (R+C) et la hauteur des autres constructions à 15 m au faîtage sauf contraintes techniques.

Dans la zone agricole L'**article 10** limite la hauteur des constructions

Pour les constructions agricoles ou liées à l'agriculture la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à un seul niveau habitable sur rez-de-chaussée et la hauteur des autres constructions à 15 m au faîtage afin de les intégrer dans le paysage.

Pour les constructions repérées au titre de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme, la hauteur des extensions ne peut être supérieure à la hauteur de la construction existante. Pour les annexes, la hauteur est limitée à 4 m. au faîtage

Dans les secteurs Ae, les constructions à vocation économiques sont limitées, au même titre que les bâtiments agricoles à 15 mètres au faîtage, les autres constructions à 7 mètres au faîtage ce qui correspond à R+1

Dans le secteur Ah, les constructions à vocation d'habitat à 7 mètres au faîtage ce qui correspond à R+1

g. Aspect extérieur

L'**article 11** impose des prescriptions minimales concernant l'aspect extérieur des constructions au même titre que dans les autres zones. Ces maigres contraintes sont renforcées dans le secteur Ap. Le secteur Ap impose en effet des teintes, des bardages bois et des décrochements de bâtiments de plus de 15 mètres linéaires.

h. Obligation en matière d'espaces libres et de plantations

Un principe de plantation est inscrit autour des bâtiments agricoles qui pourraient s'installer en secteur Ap

La défense des espaces boisés classés est inscrite afin de *« protéger les espaces sensibles »*.

103 LA TRANSCRIPTION AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

a. Le zonage

Les terrains classés en zone agricole sont localisés sur l'ensemble du territoire intercommunal. La protection de ces terres agricoles permet aux exploitations agricoles de poursuivre leurs activités.

Néanmoins, avec le souci de n'autoriser en zone A que les constructions et installations liées spécifiquement à l'activité agricole, toute nouvelle construction non agricole est interdite en zone A, à l'exception de quelques STECAL qui ne représentent qu'une part infime du territoire, afin de stopper son mitage

Dans les 4 communes dotées d'un PLU, la zone agricole a fortement diminué au profit des zones naturelles (N) et ce principalement sur la commune de Bonneville de par la prise en compte de la trame verte et bleue et des espaces naturels sensibles. Toutefois ce classement en zone N ne présage en rien des méthodes culturales. En effet le PLUi est un document d'urbanisme qui ne gère que les constructions, en aucun moment les apports d'engrais ou de pesticides.

Les bâtiments recensés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme sont repérés sous la forme d'une trame hachurée. Le règlement s'appliquant à ces bâtiments est repris à l'article A2.

b La protection du patrimoine urbain et paysager au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme

Des éléments de patrimoine urbain ont été repérés au titre de l'article L 151 -19 du code de l'urbanisme qui stipule que les plans locaux d'urbanisme peuvent :

«Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Des éléments écologiques ou de paysage ont été repérés au titre de l'article L 151 -23 du code de l'urbanisme qui stipule que les plans locaux d'urbanisme peuvent :

« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger, pour des motifs d'ordre écologique, notemment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, lae cas échéant, les prescriptionsde nature à assurerleur préservation […] Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent »

Des règles spécifiques visent à protéger ces éléments, et à éviter que des constructions ou des travaux d'aménagement ne mettent en péril l'existence de ce patrimoine végétal et bâti. Les éléments protégés par ces mesures sont des constructions qui présentent un intérêt architectural ou écologique, témoins de leur époque et de l'évolution des communes. Les éléments ainsi protégés ont été recensés par les communes, et les fiches descriptives qui suivent, permettent d'apprécier leurs qualités et les menaces qui pèsent sur ces éléments.

c La prise en compte du risque

- Captages d'eau potable

S'agissant essentiellement de servitudes d'utilité publique (SUP) qui sont annexées au sein du document « Annexes sanitaires », leurs périmètres ont été repris sous forme de secteur indicé dans le cadre des zones A

104 MODIFICATION DES PERIMETRES D'ICPEa

Plusieurs communes du Bernavillois sont concernées par des modifications de périmètres ICPEa *(Installation Classée pour la Protection de l'Environnement Agricole)* : Agenville, Bonneville, Domesmont, Fienvillers, Hiermont et le Meillard.

Ces modifications de périmètre ICPEa :

- Sont rendues possibles par l'article L111-3 du code rural modifiée par la loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 – art.19 JORF 6 janvier 2006 qui stipule clairement qu'un recul différent peut être fixé lorsque le périmètre d'ICPEa empiète sur la zone U :

« Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique. »

- Ont reçu un avis favorable de la Chambre d'Agriculture de la Somme après instruction et vérification de l'acceptation du périmètre modifié par la profession agricole.

A la suite, les modifications de périmètres d'ICPEa sont présentées et détaillées par commune.

---

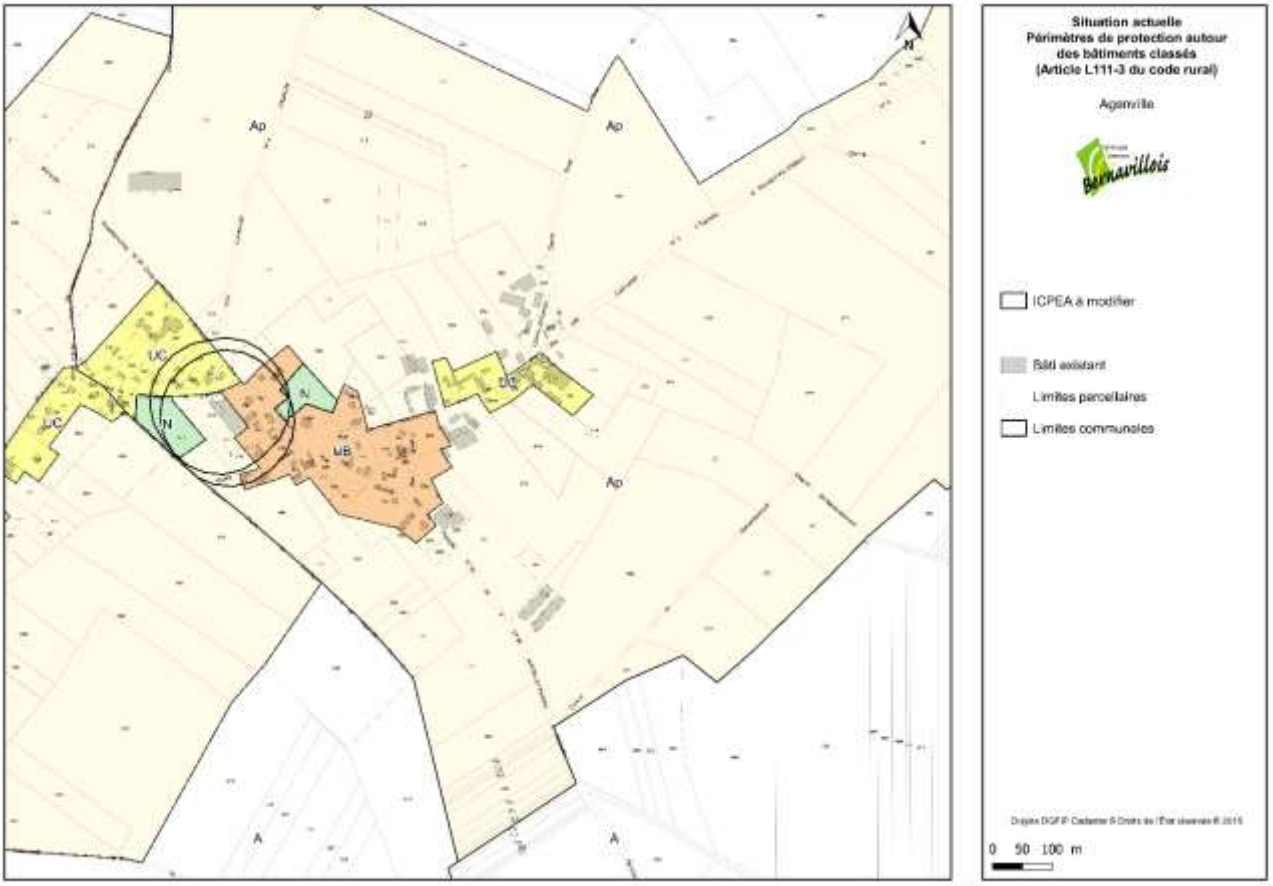
a. Agenville

- Situation actuelle

La commune d'Agenville est concernée par la présence de neuf périmètres d'ICPEa (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement Agricole). Ces périmètres de 100m sont inscrits autour de l'ensemble des bâtiments des exploitations conformément à l'article L111-3 du Code rural.

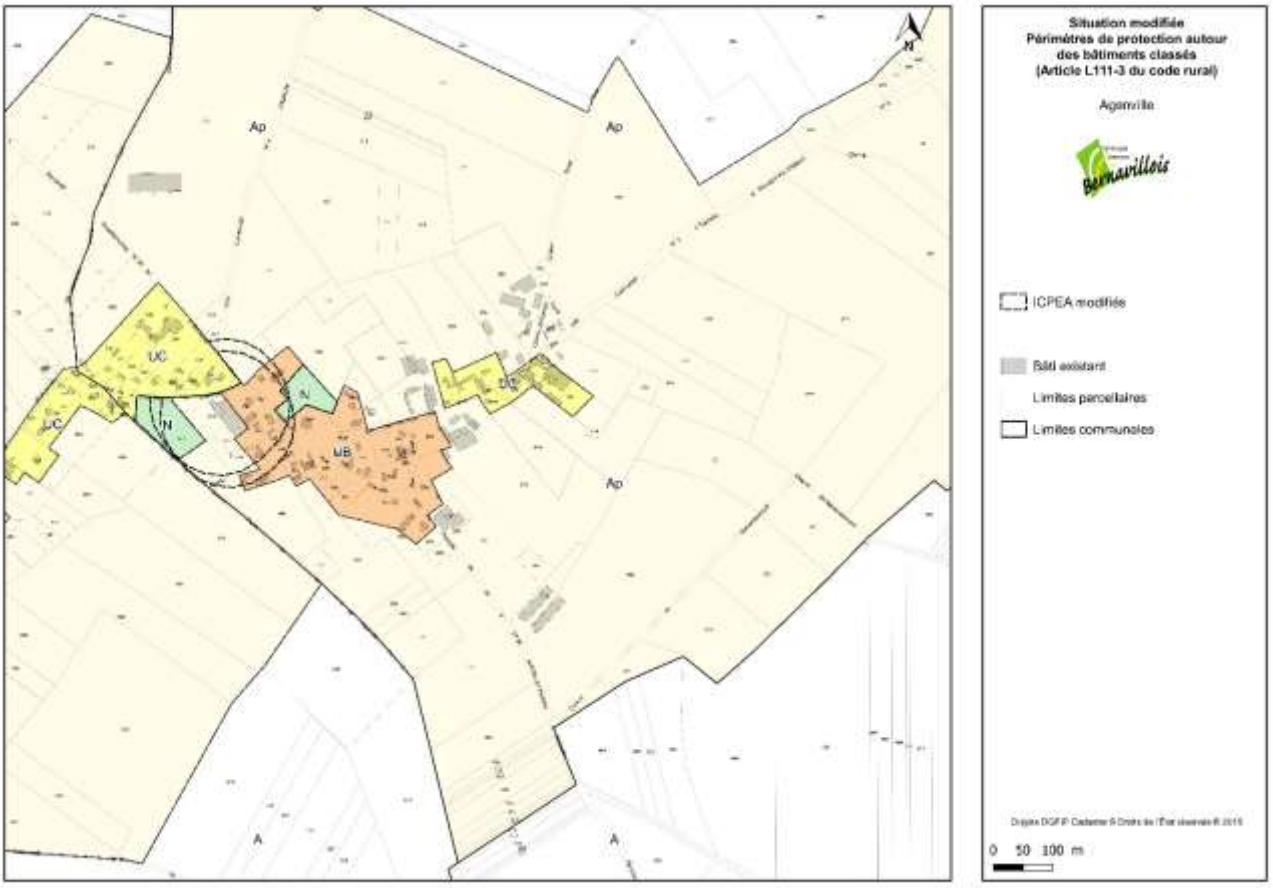
Les périmètres de cinq installations classées de l'EARL DOUILLET se trouvent en partie sur la zone U de la commune.

Nous proposons de redéfinir deux périmètres de l'EARL DOUILLET suivant la zone U et les rues limitrophes afin de libérer les dents creuses correspondantes.



- Situation après avis favorable de la la Chambre d'Agriculture de la Somme

Comme l'indique la carte ci-après, les nouveaux périmètres ainsi définis autour des installations agricoles suivent la zone U, la rue de Domléger et la rue de Hiermont pour les deux périmètres de l'EARL DOUILLET.



b. Bonneville

- Situation actuelle

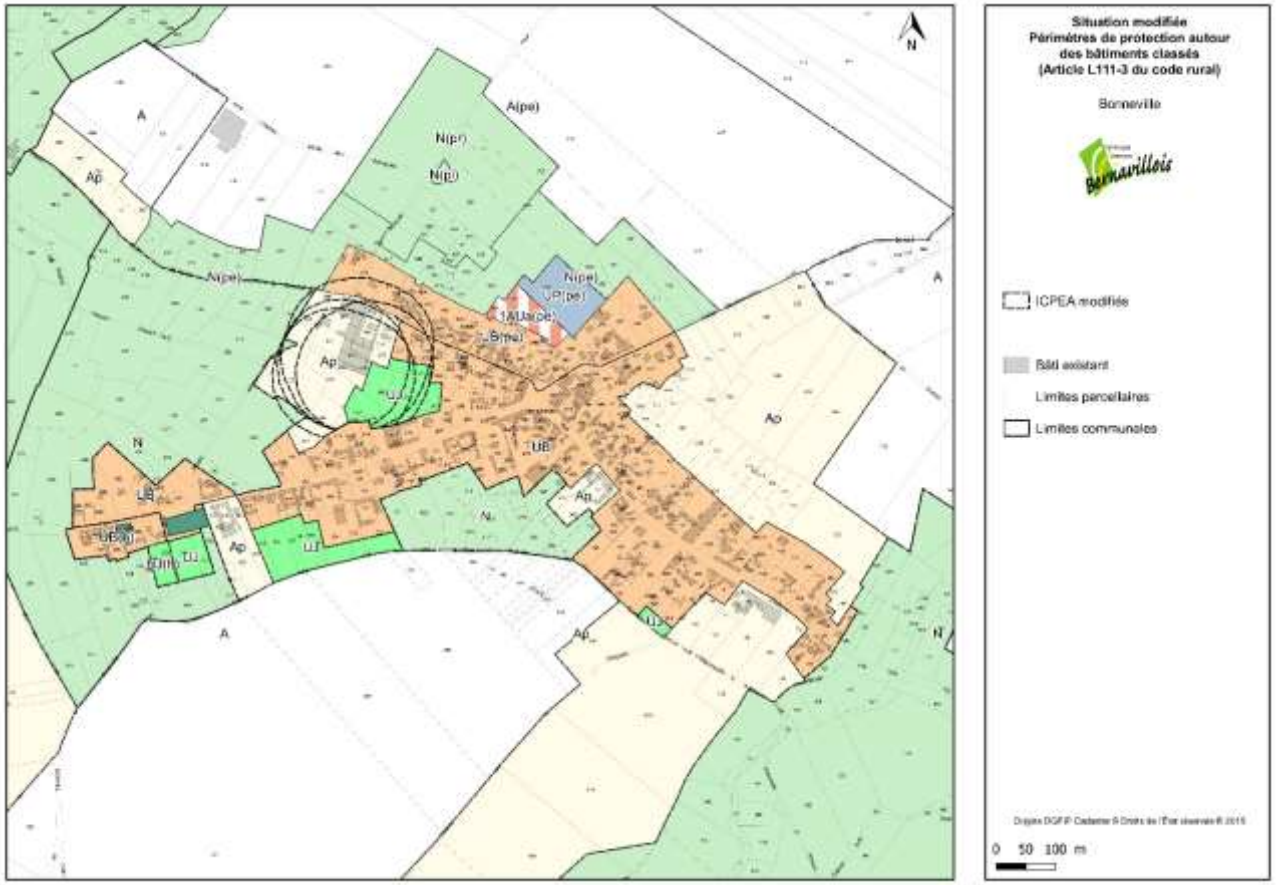
La commune de Bonneville est concernée par la présence de douze périmètres d'ICPEa (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement Agricole). Ces périmètres de 100m sont inscrits autour de l'ensemble des bâtiments des exploitations conformément à l'article L111-3 du Code rural.

Les périmètres de ces douze installations classées de l'EARL BIEN AIME se trouvent en partie sur la zone U de la commune.

Nous proposons de redéfinir quatre périmètres de l'EARL BIENAIME suivant la zone U afin de libérer les dents creuses correspondantes.

- Situation après avis favorable de la la Chambre d'Agriculture de la Somme

Comme l'indique la carte ci-après, les nouveaux périmètres de l'EARL BIENAIME ainsi définis suivent la zone U.



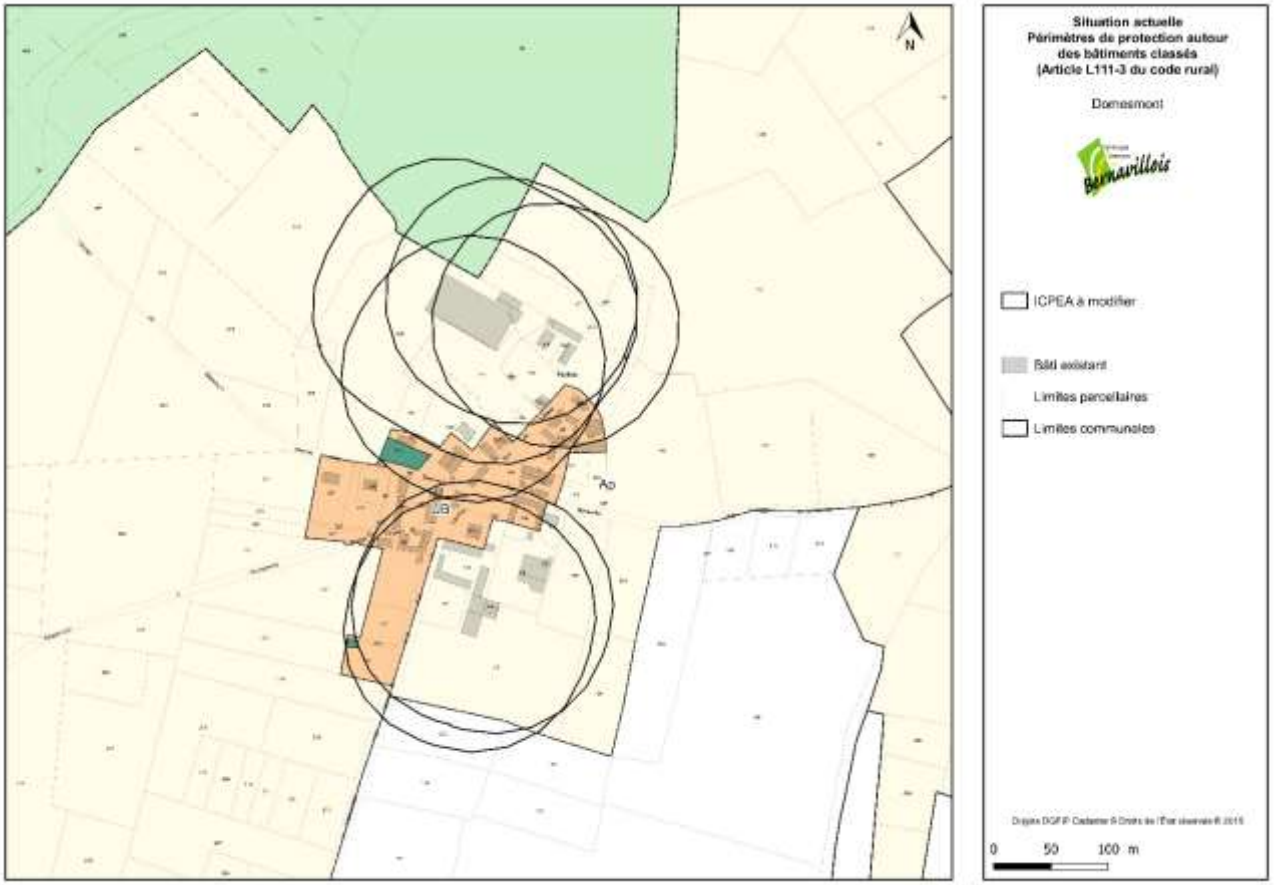
c. Domesmont

- Situation actuelle

La commune de Domesmont est concernée par la présence de sept périmètres d'ICPEa (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement Agricole). Ces périmètres de 100m sont inscrits autour de l'ensemble des bâtiments des exploitations conformément à l'article L111-3 du Code rural.

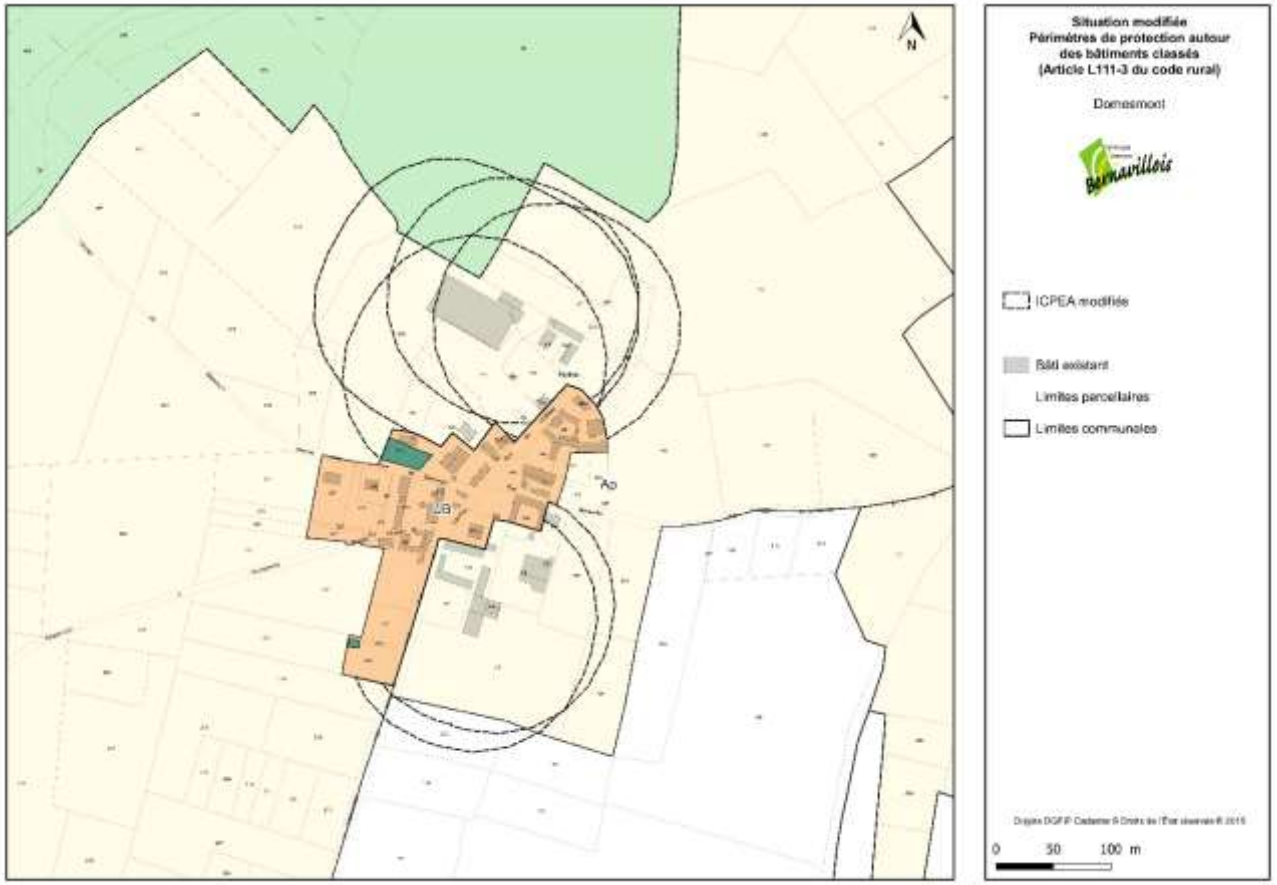
Les périmètres de six installations classées du GAEC DES PRES se trouvent en partie sur la zone U de la commune.

Nous proposons de redéfinir ces périmètres suivant la zone U et les rues limitrophes afin de libérer les dents creuses correspondantes.



- Situation après avis favorable de la la Chambre d'Agriculture de la Somme

Comme l'indique la carte ci-après, les nouveaux périmètres du GAEC DES PRES ainsi définis suivent la zone U, la rue du château, la D118E et la rue de Lanches.



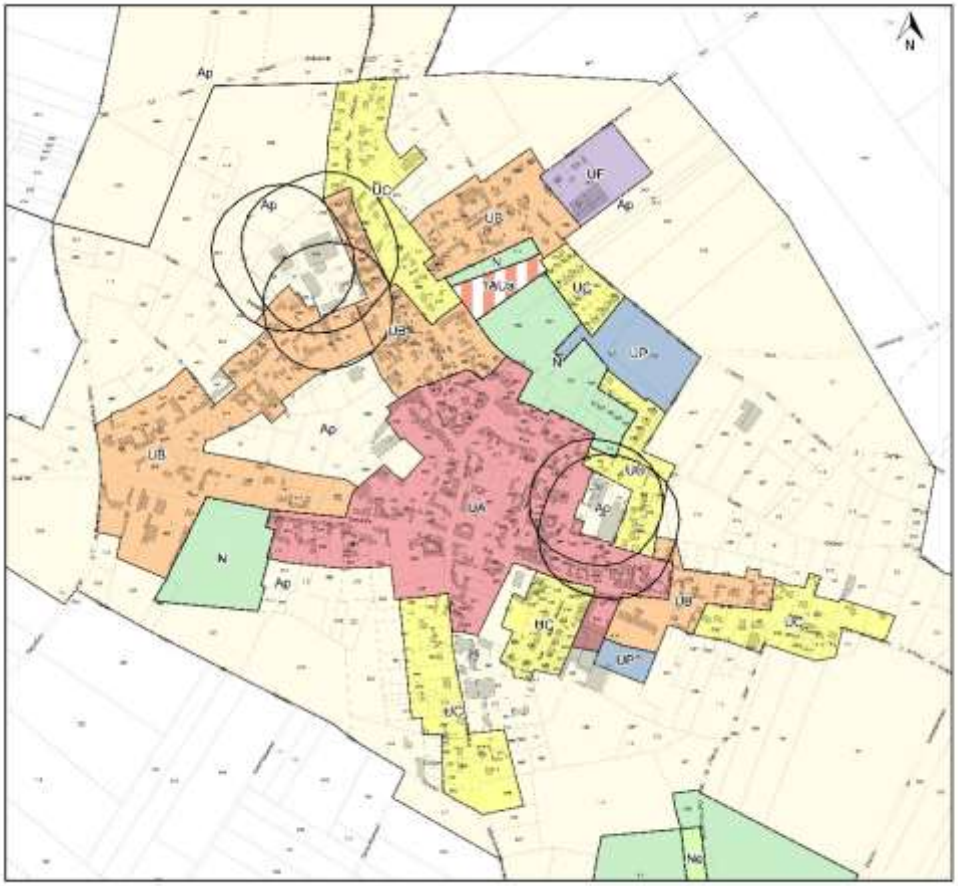
d. Fienvillers

- Situation actuelle

La commune de Fienvillers est concernée par la présence de dix périmètres d'ICPEa (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement Agricole). Ces périmètres de 100m sont inscrits autour de l'ensemble des bâtiments des exploitations conformément à l'article L111-3 du Code rural.

Les périmètres de ces installations classées se trouvent en partie sur la zone U de la commune : quatre installations classées du GAEC DE LA PLA et six installations classées du GAEC DU MANOIR.

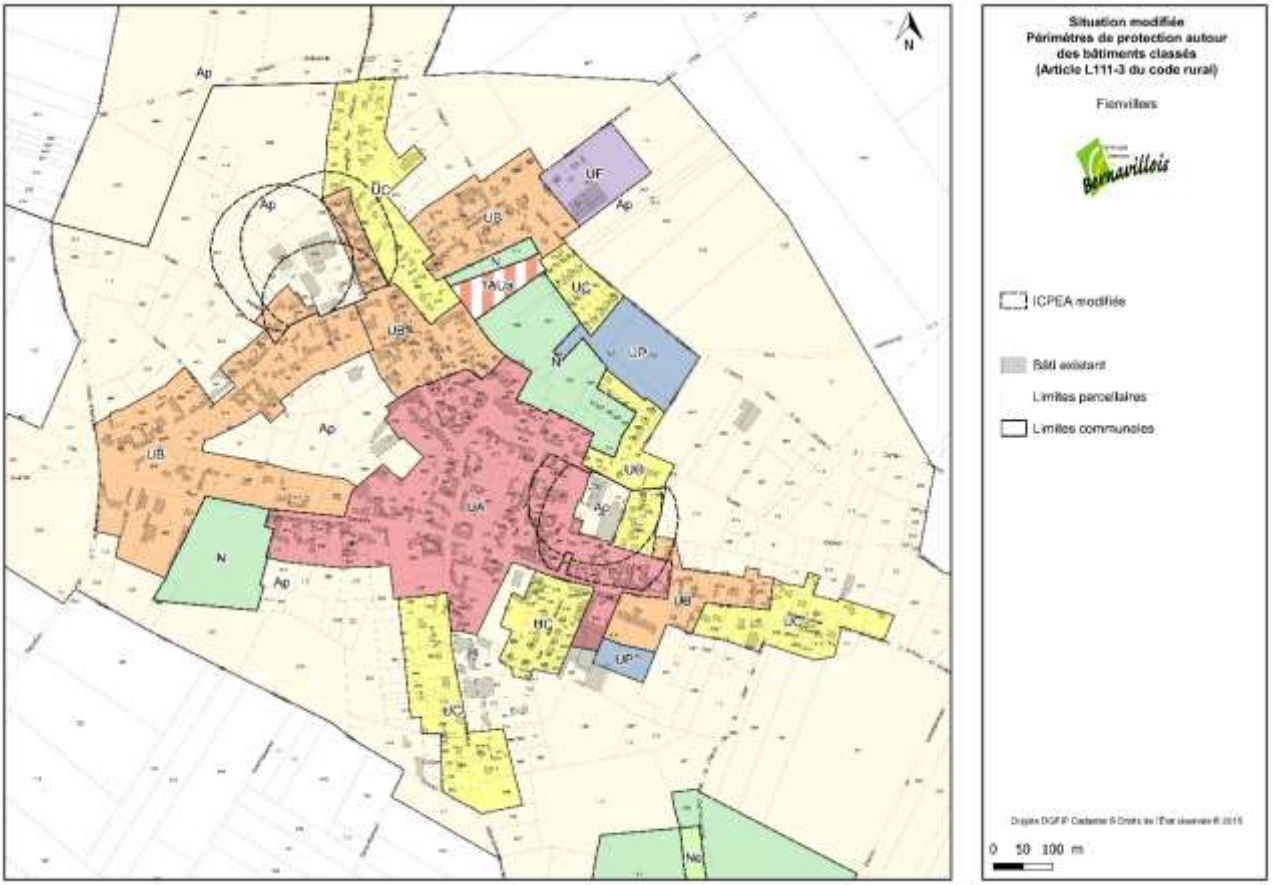
Nous proposons de redéfinir trois périmètres du GAEC DU MANOIR et deux périmètres du GAEC DE LA PLA suivant la zone U et les rues limitrophes aux différentes structures afin de libérer les dents creuses correspondantes.



- Situation après avis favorable de la la Chambre d'Agriculture de la Somme

Comme l'indique la carte ci-après, les nouveaux périmètres ainsi définis autour des installations agricoles suivent :

La rue du huit Mai 1945 pour la structure du GAEC DU MANOIR
La rue de l'Église, la rue de Candas et la zone U pour la structure du GAEC DE LA PLA



e. Hiermont

- Situation actuelle

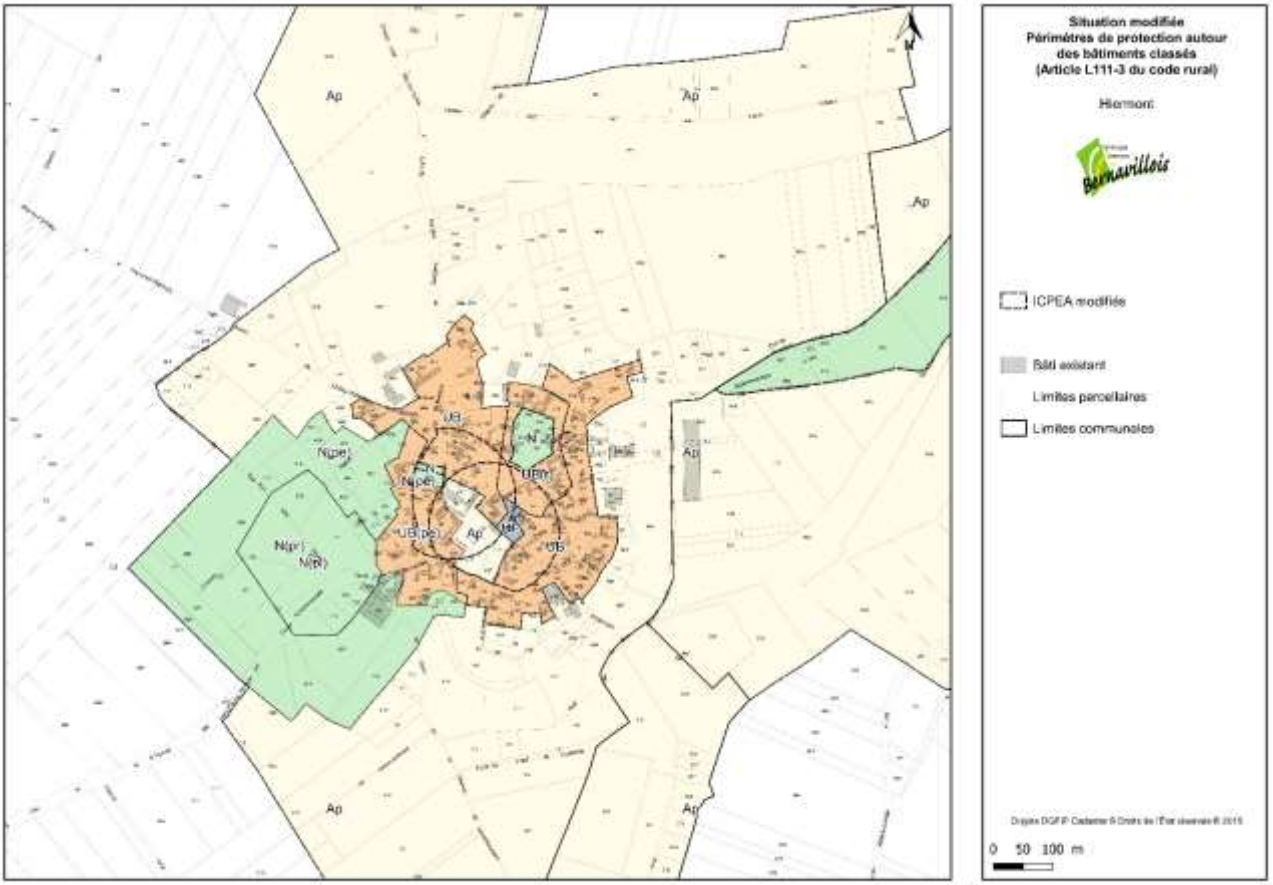
La commune de Hiermont est concernée par la présence de vingt-et-un périmètres d'ICPEa (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement Agricole). Ces périmètres de 100m sont inscrits autour de l'ensemble des bâtiments des exploitations conformément à l'article L111-3 du Code rural.

Les périmètres de treize installations classées se trouvent en partie sur la zone U de la commune : sept installations classées du GAEC DUVAL COS, deux installations classées de l'EARL ROUSSEL, quatre installations classées de CANTRELLE.

Nous proposons de redéfinir deux périmètres de l'EARL ROUSSEL suivant la zone U et les rues limitrophes afin de libérer les dents creuses correspondantes.

- Situation après avis favorable de la la Chambre d'Agriculture de la Somme

Comme l'indique la carte ci-après, les nouveaux périmètres de l'EARL ROUSSEL ainsi définis suivent la zone U, la longue rue et la rue sous les murs.



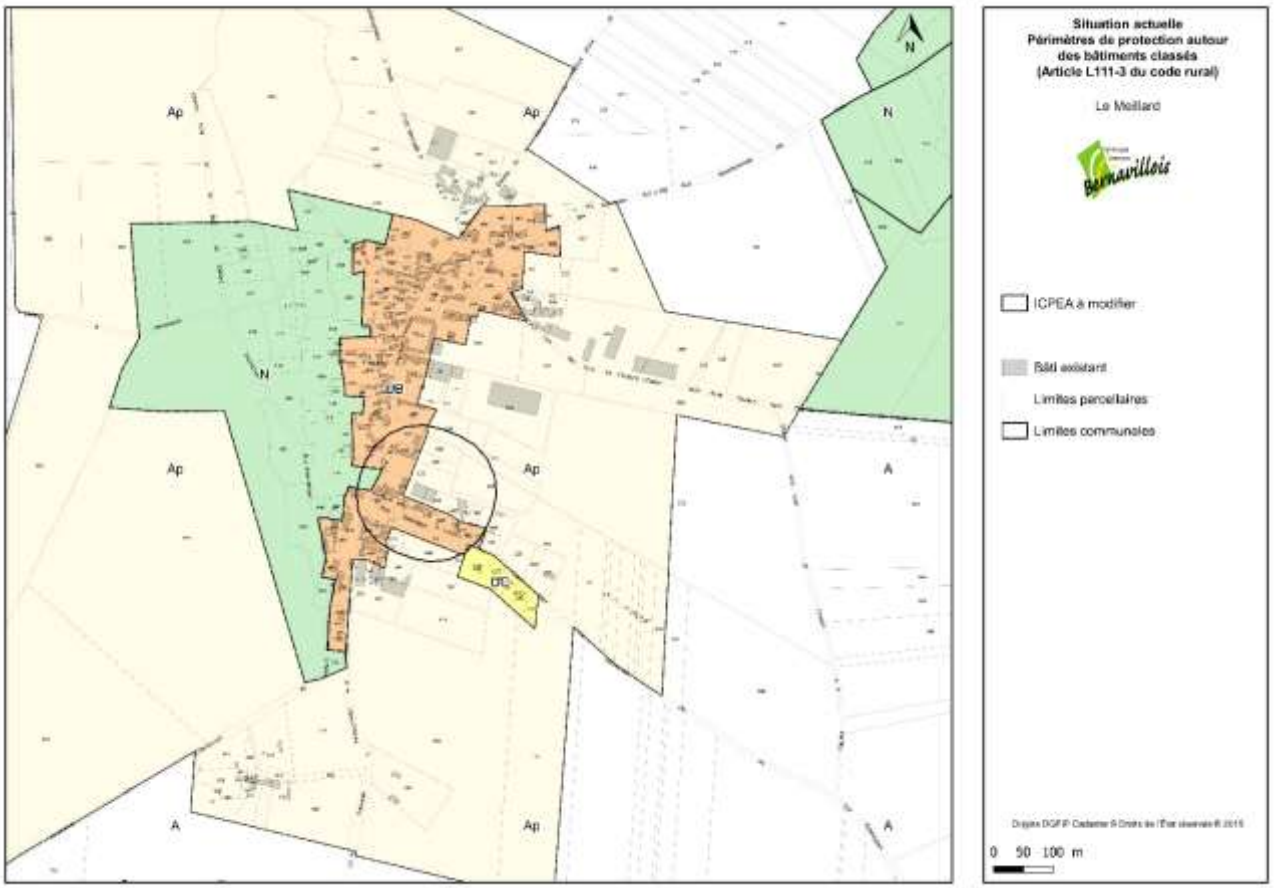
f. Le Meillard

- Situation actuelle

La commune de Le Meillard est concernée par la présence de vingt-trois périmètres d'ICPEa (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement Agricole). Ces périmètres de 100m sont inscrits autour de l'ensemble des bâtiments des exploitations conformément à l'article L111-3 du Code rural.

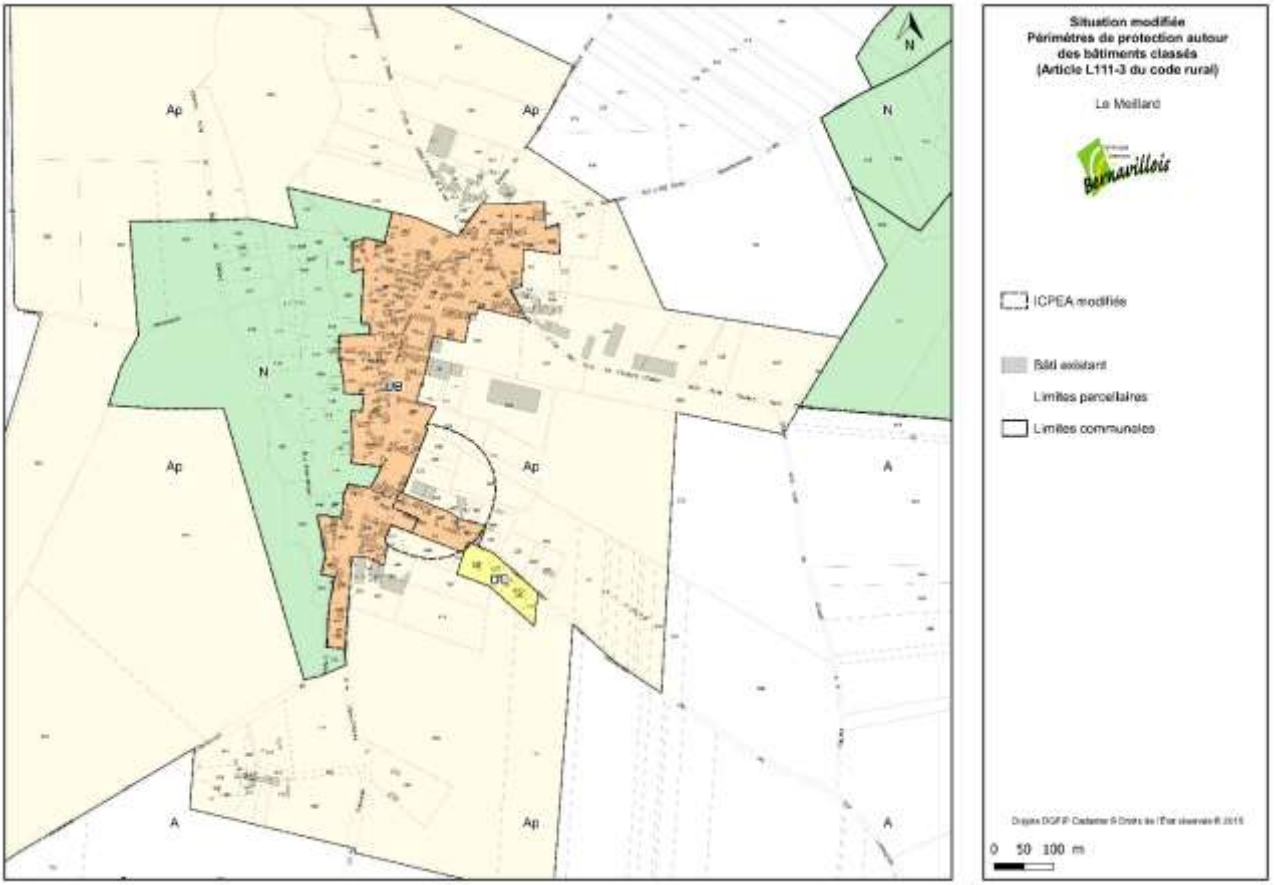
Les périmètres de quatorze installations classées se trouvent en partie sur la zone U de la commune : quatre installations classées du GAEC LIEGEOIS, six installations classées de MR MARTEIN O, quatre installations classées de SCEA DUBREUIL.

Nous proposons de redéfinir un périmètre de la SCEA DUBREUIL suivant la zone U et les rues limitrophes afin de libérer les dents creuses correspondantes.



- Situation après avis favorable de la la Chambre d'Agriculture de la Somme

Comme l'indique la carte ci-après, le nouveau périmètre de la SCEA DUBREUIL ainsi défini suit la zone U et la rue principale.



11 Les zones naturelles N

111 LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Cette zone a été délimitée afin de prendre en compte les principaux objectifs d'aménagement du PADD :

112 LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES

g. Vocation de la zone

La zone concerne toutes les communes de la CCB. Il s'agit d'une zone naturelle protégée au titre de protection des espaces naturels sensibles (ZNIEFF de type 1, zones humides, vallées, principaux cônes de vue, captages d'eau potable, courtils

La zone comprend deux secteurs :

- Le secteur **Nd** qui reprend les sites d'anciennes décharges d'ordures ménagères.
- Le secteur **Ne** qui reprend les sites des stations d'épuration des eaux usées
-

Le préambule de la zone N mentionne à titre informatif :

- La présence d'**éléments du patrimoine bâti et végétal à protéger**, repérés au titre des articles L151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme.
- La présence de **zones susceptibles d'être soumises à remontée de nappe** :
- La présence de **zones susceptibles d'être soumises à des risques d'effondrement de cavités souterraines** :.

h. Occupation du sol

S'agissant de zones naturelles, les occupations et utilisations du sol sont très fortement limitées.

Dans l'ensemble de la zone N, l'**article 2** n'admet que :

- les clôtures, les aménagements, les bâtiments et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- Ce règlement, extrémement restrictif en termes d'autorisations de nouvelles constructions, quelqu'elles soient, touche les éoliennes qui, de ce fait, sont interdites en zone N. Il s'agit d'une volonté intercommunale en ce qui concerne l'implantation, sachant que les éoliennes qui seront édifiées à proximité des zones N seront visibles sur un large territoire allant des zones U aux zones N. Cette volonté de restreindre les implantations d'éoliennes s'impose aux vues des terrains écologiquements fragiles qui intègrent la zone naturelle (N). La superficie de la zone agricole (A) est telle que les projets futurs d'implantation d'éoliennes pourront y trouver leur place. Les projets en cours ont été analysés afin de ne pas les contrecarrer par un classement inaproprié des terrains concernés en zone naturelle (N).
- Afin de maintenir et pérenniser l'ensemble des activités agricoles présentes dans la zone, la création, l'extension et la transformation de bâtiments ou insallations liés à une expoitation agricole existante dans la zone à la date d'approbation du PLU ainsi que l'implantation de nouvelles constructions à usage

d'habitation nécessaire au bon fonctionnement de l'activité agricole (elles doivent être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation ou sur des parcelles attenantes ou leur faisant face, et à une distance maximale de 100 mètres., la diversification des activités agricoles qui permet la création, l'extension et la transformation des bâtiments liés aux activités complémentaires à l'activité agricole (telles les chambres d'hôtes et d'étudiants, camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes auberges, points de vente des produits issus de l'exploitation agricole, activités liées aux loisirs : écuries, manèges de chevaux, …).

- L'article L 151-11 du Code de l'urbanisme y offre la possibilité de recenser au sein de la zone N les bâtiments dont le changement de destination est autorisé. En effet, la Communauté de communes ne souhaite pas que les bâtiments ne puissent être modifiés par la suite.

  L'intercommunalité a choisi d'inscrire les éléments suivants :

  « [Sont autorisés] Le changement de destination de bâtiments agricoles repérés au document graphique du règlement conformément à l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme, dans la limite du volume bâti existant, dans la mesure où les travaux de restauration respectent rigoureusement ladite qualité et à condition que la nouvelle destination est :

  - *à usage principal d'habitation, avec un maximum de 2 logements, y compris celui déjà existant.*
  - à usages d'activités de loisir, d'accueil, d'hébergement, de restauration, de chambre d'hôte, de gîte rural
  - - à usage d'activité agricole, artisanale, commerciale ou de service, qui ne compromette pas le caractère agricole de la zone *»*

  Le règlement permet donc de considérer la possibilité d'introduire un logement supplémentaire en plus de celui existant, mais pas deux. Il s'agit d'éviter une spéculation immobilière en milieu rural, surtout dans des corps de ferme de grande taille de surcroît dispersés et éloignés pour la plupart du centre village. Il s'agit d'éviter l'arrivée incontrôlée de population éloignée des équipements et des services.

  La CCB souhaite développer les possibilités d'accueil d'activités artisanales et de loisirs au sein des bâtiments repérés, sous réserve de ne pas nuire à l'intérêt agricole de la zone. Il s'agit là d'activités compatibles avec le caractère agricole du secteur, permettant ainsi à un artisan par exemple de valoriser les bâtiments repérés ou à un conjoint de développer une activité de service. S'agissant par ailleurs de secteurs ruraux, il ne convient pas d'amener des activités industrielles engendrant des nuisances et des problèmes de fonctionnement.

  Le choix qui a guidé ce repérage est le suivant : il ressort des débats parlementaires que la notion d'intérêt patrimonial doit être interprétée de manière souple. Il s'agit d'éviter la restauration de bâtiments qui défigureraient le paysage ou d'un simple hangar en tôle ondulé, non d'identifier des bâtiments remarquables. C'est pourquoi lors du recensement il a été choisi d'exclure les simples hangars en tôle ondulés.

  Enfin, le changement de destination doit se faire à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole. Cela ne veut pas dire qu'il faille forcément attendre la cessation de l'activité agricole.

Les bâtiments recensés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme sont repérés sous la forme d'une trame hachurée. Le règlement s'appliquant à ces bâtiments est repris à l'article A2.

- De plus, au titre de l'article L 151-12 du Code de l'urbanisme sont autorisés

- Les travaux visant à améliorer le confort des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale après travaux (habitation existante +extension ou aménagement) ;
- Les annexes de très petite taille (moins de 15 m2 et moins de 4 mètres de hauteur) Une seule annexe ou dépendance étant autorisée y compris celle déjà existante et à moins de 30 m de l'habitation.

c Les STECAL

En conformité avec le code de l'urbanisme qui autorise, à titre exceptionnel, dans les zones naturelles« *des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés des constructions* », la zone comprend deux secteurs qui correspondent soit à des décharges existantes qui, en leur temps ont été autorisés par les services de l'Etat et qu'il s'agit de prendre en compte dans un souci de protection contre les affouillements, soit à de futures constructions liées au fonctionnement des stations d'épurations:

- le **secteur Nd** qui reprend les anciennes décharges d'ordure ménagères d'Autheux, Beaumetz, Heuzecourt, Hiermont et Montigny sur lesquels tous est interdit, y compris les affouillements des sols.

Il s'agit ici d'occupation des sols ancienne dont les périmètres, repris au document graphique du règlement, permettent d'indiquer aux particuliers comme aux autorités où se situent les zones polluées par accumulation d'ordures ménagères. Ces STECAL sont strictement inconstructibles.

- le **secteur Ne** situé sur les communes de Bernaville, Candas et Fienvillers accueillant une station d'épuration des eaux usées. Seuls y sont autorisés les constructions liées à cette affectation.

Situés par obligation technique dans le point le plus bas des communes et au contact direct d'un émissaire (cours d'eau), permettant d'évacuer les eaux épurées, ces trois STECAL sont déjà construits dans des secteurs demandant de la vigilance de part leur sensibilité écologique (fond de vallée, zone humide). Seuls les constructions nécessaires au fonctionnement des ces STEP sont donc autorisées.

d implantation des constructions, hauteur, stationnement

Dans l'ensemble des secteurs les **articles 6 à 10**, c'est-à-dire les règles d'implantation, de densité et de hauteurs permettent d'assurer l'insertion des constructions autorisées dans leur environnement et sont compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.

Implantation :

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (**article 7**) visent un éloignement proportionnel à la hauteur, jamais inférieur à 3 m. Le respect de ce retrait par rapport aux limites séparatives contribue à maintenir une perception aérée des secteurs de la zone N.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (**article 6**) visent à instaurer un recul minimal de 15 m p par rapport aux routes départementales

Pour les voies autres que celles citées ci-dessus, les constructions doivent être implantées avec une distance minimum de 10 mètres. Ces reculs ont pour raison d'être à la fois des questions de sécurité routière (gérer les entrées sorties de véhicules) mais aussi d'insertion paysagère (maintenir le caractère aéré de la zone).

Hauteur et densité :

L'emprise au sol n'est pas renseignée (**article 9**) et la hauteur des constructions (R+1 étage droit ou R+ un seul niveau de combles aménageables). Cela permet d'encadrer les extensions et d'éviter les dérives.
Les bâtiments agricoles sont limités, quant à eux à 15 mètres au faitage

i. aspect extérieur, espace libres et plantations

L'**article 11** (aspect extérieur des constructions) a pour objectif de conserver le caractère rural et traditionnel des constructions. Dans cet objectif la règle concernant la construction de nouveaux bâtiments à usage agricole a été rédigé comme suit : « Les murs extérieurs des bâtiments agricoles doivent être réalisés avec au moins de 50 % de bardage bois de teinte naturelle, et le reste en matériaux de teinte gris clair ou gris foncé. Les toitures doivent comporter au moins deux pentes et être couvertes de matériaux de couleur sombre ».

« Dans le cas de bâtiments situés perpendiculairement aux courbes de niveaux, un décrochement dans la toiture est obligatoire au-delà de 15 m linéaire de bâtiments. Les bâtiments comptant plus de 30 m présenteront 2 décrochements… »

L'**article 13** de la zone N vise la protection et le remplacement éventuel des espaces boisés classés d'une part, et des éléments de patrimoine végétal à protéger d'autre part.

Par ailleurs l'intégration paysagère des nouvelles constructions éventuelles sont règlementées :

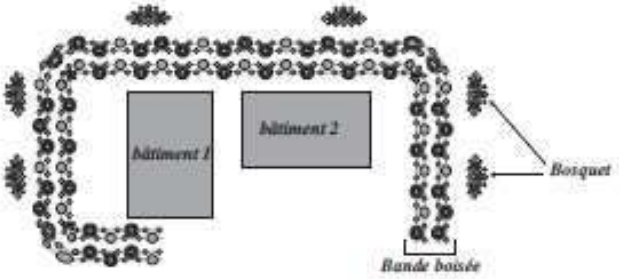
<u>Intégration paysagère des bâtiments agricoles</u> :

Les dépôts et installations diverses autorisés, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure à feuillage persistant.

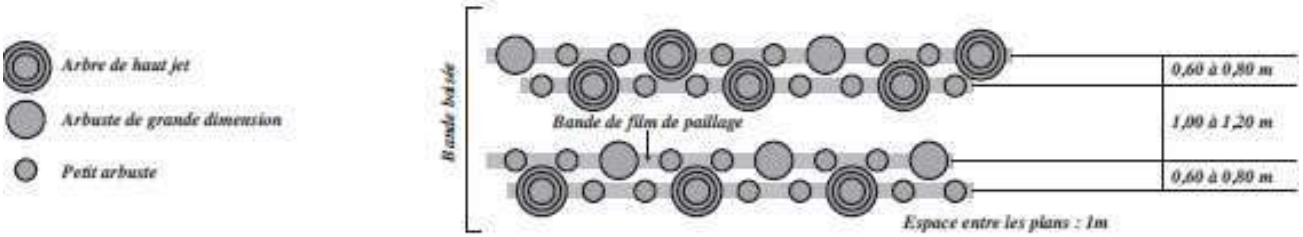
Des plantations (bande boisée et bosquets) devront obligatoirement accompagner les créations et extensions de bâtiments agricoles selon le principe suivant :

PRINCIPE DE PLANTATION AUTOUR DES SIEGES D'EXPLOITATIONS ET BÂTIMENTS AGRICOLES

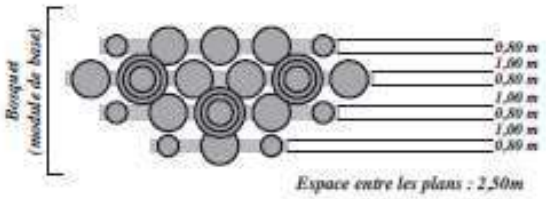
PRINCIPE DE PLANTATION



LA BANDE BOISEE

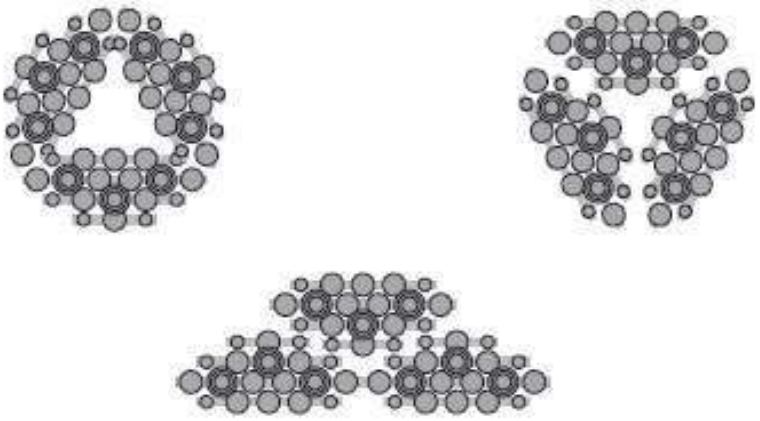


LES BOSQUETS



Les longeurs des bandes de film de paillage sont donc respectivement de 12, 15, 11 et 6 mètres

PRINCIPES DE COMBINAISON DU MODULE DE BASE



113 LA TRANSCRIPTION AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

a. Le zonage

Les terrains classés en zone N sont localisés sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Sont classés en zone N 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 leur caractère d'espaces naturels.

En outre, la zone N comprend des secteurs où des constructions sont autorisées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les secteurs **Nd**, **Ne**, renvoient à des notions qui n'étaient pas prises en compte dans les PLU. La transformation de la définition même de leur zone ne permet donc pas une comparaison opportune avec les anciens documents d'urbanisme qui n'est concerné que par la zone Ne de Bernaville

Les bâtiments recensés au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme sont repérés sous la forme d'une trame hachurée. Le règlement s'appliquant à ces bâtiments est repris à l'article N2.
Sont également repris les espaces boisés classés.

b La protection du patrimoine urbain et paysager au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme

Des éléments de patrimoine urbain ont été repérés au titre de l'article L 151 -19 du code de l'urbanisme qui stipule que les plans locaux d'urbanisme peuvent :

«Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Des éléments écologiques ou de paysage ont été repérés au titre de l'article L 151 -23 du code de l'urbanisme qui stipule que les plans locaux d'urbanisme peuvent :

«Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger, pour des motifs d'ordre écologique, notemment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, lae cas échéant, les prescriptionsde nature à assurerleur préservation […] Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent »

Des règles spécifiques visent à protéger ces éléments, et à éviter que des constructions ou des travaux d'aménagement ne mettent en péril l'existence de ce patrimoine végétal et bâti. Les éléments protégés par ces mesures sont des constructions qui présentent un intérêt architectural ou écologique, témoins de leur époque et de l'évolution des communes. Les éléments ainsi protégés ont été recensés par les communes, et les fiches descriptives qui suivent, permettent d'apprécier leurs qualités et les menaces qui pèsent sur ces éléments.

c La prise en compte du risque

- Captages d'eau potable

S'agissant essentiellement de servitudes d'utilité publique (SUP) qui sont annexées au sein du document « Annexes sanitaires », leurs périmètres ont été repris sous forme de secteur indicé dans le cadre des zones A

Récapitulatif des surfaces des zones du PLUi par commune

Communes	Surface (en hectare) des zones du PLUi du Bernavillois													
	UA	UB	UC	UF	UJ	UL	UP	1AUa	1AUf	2AUa	2AUf	A	N	Total Général
Agenville		5,9	4,6									319,5	1,2	**331,1**
Autheux		11,8										513,1	305,0	**829,8**
Béalcourt		6,9										282,9	71,6	**361,3**
Beaumetz		5,8	11,7	0,8		0,2						355,7	246,1	**620,2**
Bernâtre		5,0										307,3	149,2	**461,5**
Bernaville	18,7	21,1	30,8	12,8			4,6	8,0	2,5		5,9	1409,1	236,4	**1749,7**
Berneuil	2,5	19,6			1,4							356,4	175,2	**555,1**
Boisbergues		4,1	2,1									280,4	148,4	**435,0**
Bonneville		26,2			4,3		1,0	0,6				695,7	294,5	**1022,2**
Candas	25,0	5,5	25,6	1,5		2,5	2,1			4,8		1318,1	346,7	**1731,7**
Conteville		7,8	4,3	4,4								591,4	44,6	**652,5**
Domesmont		2,6										153,5	39,4	**195,4**
Domléger-Longvillers		19,7	8,7				0,1					850,7	18,8	**898,0**
Épécamps			1,4									83,8	75,9	**161,1**
Fieffes-Montrelet		22,6				0,4						770,2	178,4	**971,6**
Fienvillers	14,8	18,6	14,6	1,7			2,5	0,8				962,3	158,5	**1173,6**
Frohen-sur-Authie	4,0	12,9										399,3	296,1	**712,3**
Gorges		2,5										435,5	50,6	**488,6**
Heuzecourt		11,0	3,0									591,4	118,8	**724,2**
Hiermont		10,8					0,2					475,0	19,1	**505,0**
Le Meillard		11,0	0,8									589,0	100,6	**701,5**
Maizicourt		13,4										485,4	84,6	**583,4**
Mézerolles		16,6			0,5							124,1	508,0	**649,2**
Montigny-les-Jongleurs		5,6	4,7		0,1							458,4	33,9	**502,6**
Prouville		14,7	6,7				1,6					855,4	4,2	**882,7**
Saint-Acheul			3,1									259,7	41,9	**304,6**
Total général	**64,9**	**281,8**	**122,0**	**21,2**	**6,2**	**3,0**	**12,0**	**9,3**	**2,5**	**4,8**	**5,9**	**13922,8**	**3747,5**	**18203,9**

Source : plan de zonage du PLUi du Bernavillois – Traitement : SPIRE