



<b>PARTIE III - JUSTIFICATIONS</b> .....	<b>67</b>
<b>I. Les enjeux du Plan Local d'Urbanisme</b> .....	<b>68</b>
1. Bilan du Plan d'Occupation des Sols.....	68
1.1. La zone urbaine .....	68
1.2. Les zones naturelles .....	68
2. L'encadrement du PLU de Fréville.....	71
3. Les documents d'urbanisme des communes limitrophes .....	72
4. Objectifs du P.L.U.....	73
<b>II. Les choix retenus pour établir le PADD</b> .....	<b>75</b>
1. Redynamiser et sécuriser le centre bourg .....	75
2. Protéger l'agriculture et préserver le caractère rural .....	75
3. Réussir l'intercommunalité.....	76
<b>III. Les motifs relatifs à la délimitation des zones et à la définition des règles et orientations</b> .....	<b>78</b>
1. Les choix retenus pour délimiter les zones.....	78
2. Les choix retenus pour le règlement littéral.....	87
2.1. La vocation des zones du PLU de Fréville .....	87
2.2. Les articles du règlement et la justification des règles.....	89
<b>IV. Justification des changements apportés aux règles d'urbanisme</b> .....	<b>107</b>
1. Le PADD .....	107
2. Le zonage .....	107
3. Les orientations d'aménagement et d'urbanisme spécifiques.....	108
4. Le règlement .....	108



---

### **PARTIE III - JUSTIFICATIONS**

---



## I. Les enjeux du Plan Local d'Urbanisme

### 1. Bilan du Plan d'Occupation des Sols

La commune de Fréville est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols depuis 1990. Il a fait l'objet de quatre procédures de modifications (1992, 1994, 2004 et 2005) afin de permettre la réalisation de différentes opérations nécessaires au développement et à l'évolution de la commune.

Lors de l'élaboration du Plan d'Occupation des Sols, le projet a été défini de sorte à ce que :

- le bourg concentre les habitations et les équipements
- une zone d'habitat puisse se développer le long de la RD 22 en allant vers Carville-la-Folletière afin de faire le pendant aux logements sociaux du Nouveau Monde Sud
- l'ensemble des hameaux soient protégés du mitage

#### Etat des lieux 15 ans après

*Note : le bilan suivant évoque "des parcelles pouvant être densifiées". Cette possibilité est étudiée ici du seul point de vue morphologique. Une éventuelle densification ne pourra se faire qu'au regard du dossier de PLU et dans le respect des volontés communales et des éléments requis dans le cadre d'une urbanisation (présence des réseaux, absence de risques...).*

#### 1.1. La zone urbaine

La zone urbaine (UF) couvrait les parties urbanisées du bourg ainsi que les espaces libres en périphérie immédiate dont l'urbanisation était possible. Elle permettait toutes les opérations de constructions d'habitations, d'équipements et d'activités d'accompagnement. L'enjeu dans cette zone était de concentrer les constructions au vu de la morphologie initiale du bourg ancien, des réseaux existants dont l'assainissement collectif tout en préservant le caractère rural du bourg et surtout celui du reste du territoire communal.

Presque toutes les parcelles de cette zone sont aujourd'hui bâties, rares sont celles qui pourraient encore être divisées de manière à accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation. Plusieurs parcelles peuvent cependant accueillir des bâtiments annexes à l'habitation ou permettre une extension des bâtiments existants.

#### 1.2. Les zones naturelles

Les zones naturelles correspondaient aux zones non équipées ou peu équipées du territoire communal. Elles étaient de deux ordres :

- les zones NA et INA réservaient des terrains pour le développement de l'urbanisation du bourg,
- les zones NB et NC protégeaient respectivement quelques terrains déjà partiellement construits au Nord du bourg et tous les hameaux et activités agricoles présents sur tout le reste du territoire communal.

#### La zone NA

Elle correspondait aux parcelles réservées pour une urbanisation future à long terme, cette dernière n'étant possible qu'après la modification ou la révision du POS.

Le POS prévoyait deux zones NA : l'une couvrait des parcelles peu densément bâties, l'autre couvrait des parcelles nues.

- La zone NA située entre la RD 5 et la VC 3 était constituée d'une seule unité foncière déjà bâtie. Certaines de ces constructions présentent les caractéristiques de l'architecture locale. Restée en l'état, cette zone n'a accueilli aucune nouvelle construction ni réhabilitation.
- La zone NA située le long de la RD 22 a fait l'objet d'une procédure de modification en 2004 pour ouvrir une partie de la zone à l'urbanisation et classer le surplus en zone NC afin de permettre la réalisation d'aménagements hydrauliques pour lutter contre les inondations. En 2007, elle accueillera 15 nouveaux logements sociaux.



### La zone INA

Elle correspondait aux parcelles réservées pour une urbanisation future à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement ou de construction à vocation principale d'habitat compatible avec un aménagement cohérent de toute la zone et sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires.

Le POS prévoyait quatre zones INA : deux d'entre elles couvraient des parcelles peu densément bâties tandis que les deux autres couvraient des parcelles nues.

- La zone INA située au Nord-Est a fait l'objet d'une procédure de modification en 1994 afin de pouvoir accueillir des activités non nuisantes. S'y sont notamment construits des logements sociaux, des logements individuels, l'école maternelle et un garage automobile.  
En 2005, cette zone a fait l'objet d'une nouvelle procédure de modification afin de distinguer les parcelles destinées à l'habitat de celles destinées aux activités via le maintien d'une zone INAA et la création d'une zone IINA.
- La zone INA située au Nord-Ouest vient de faire l'objet d'une procédure de lotissement. En 2007, elle accueillera 12 nouveaux logements individuels.
- La zone INA située à l'Est n'a accueilli que quelques constructions. Bien qu'elle ne soit pas comblée, les îlots de propriété sont tels qu'ils ne pourraient y en avoir de nouvelles pour le moment.
- La zone INA située au Sud n'a accueilli qu'une construction. Elle n'offre que peu de possibilités.

### La zone NB

Elle correspondait à quelques terrains déjà partiellement construits au Nord du bourg où l'urbanisation était autorisée. Les superficies ouvertes à la construction demeuraient assez faibles. La zone NB autorisait seulement la construction d'habitations et d'activités d'accompagnement ainsi que la reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

A noter dans le cas présent, qu'un règlement d'urbanisme doit préciser les conditions d'utilisation du sol mais en aucune façon ne doit définir la procédure d'urbanisme que devra utiliser le pétitionnaire. Le règlement de la zone NB autorisait la création de parcelles à bâtir mais interdisait de recourir au lotissement. Cette interdiction était de fait illégale.

Le POS prévoyait une zone NB afin de permettre la densification d'un secteur précis du territoire communal : elle n'a accueilli aucune construction.

### La zone NC

Elle correspondait à une zone de protection agricole. Elle couvrait tout le reste du territoire communal. Tous les corps de ferme en activité avaient été inclus. Elle comprenait un secteur NCa réservé à l'accueil des équipements sportifs dans le bourg.

Seules les constructions liées à l'activité agricole et le réaménagement ou l'extension des bâtiments en habitation (avant l'entrée en vigueur de la loi SRU) sous réserve que leur localisation ne compromette pas l'agriculture y étaient autorisés. Les constructions liées aux équipements sportifs étaient seules autorisées dans le secteur NCa.

|| Cette zone, peu touchée par le mitage avant l'élaboration du POS en 1990, a donc pu être préservée jusqu'à aujourd'hui.

### Les emplacements réservés

Le projet de plan de zonage du POS prévoyait trois emplacements réservés destinés à :

- l'extension du cimetière,
- l'extension du terrain de sport,
- la création d'un parking

|| A ce jour, l'extension du terrain de sport a été réalisée. L'extension du cimetière est maintenue dans le projet de PLU et le parcellaire voué à la création d'un parking vient d'être acquis par la commune.



L'élaboration du Plan d'Occupation des Sols sur le territoire communal de Fréville avait pour but de planifier le développement spatial de la commune en centre bourg et en périphérie immédiate. L'objectif était de ne pas réitérer la création de logements de manière décousue à l'exemple du Nouveau Monde Sud.

La densification du bourg s'est d'abord faite dans la partie Nord de la zone UF. Puis dans la zone INA limitrophe. Les autres zones INA sont l'objet d'une urbanisation très récente.

Actuellement, la commune de Fréville ne dispose plus que d'une zone NA constituée d'un seul et même îlot de propriété et d'une zone INA offrant peu de possibilités. En 2006, on constate que l'objectif du Plan d'Occupation des Sols est atteint : la planification de développement prévue en 1990 a tenu toutes ses promesses.

Mettre page 11 du Powerpoint « accord pref » - photo aérienne + zonage



## 2. L'encadrement du PLU de Fréville

Si l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme relève de la compétence communale, cette compétence est fortement encadrée. Cet encadrement se manifeste par le fait que :

- Le PLU doit déterminer les conditions permettant d'assurer les objectifs et principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme. Principalement, le PLU doit permettre d'assurer :
  - un équilibre entre l'aménagement et la protection,
  - le redéploiement de la ville sur elle-même au lieu de favoriser son extension spatiale ou son étalement au détriment des espaces agricoles et naturels,
  - un développement durable,
  - la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat,
  - la gestion économe et équilibrée de l'espace.

- Le PLU s'insère dans une hiérarchie des normes avec lesquelles il doit être compatible :

Article L.123-1 du Code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. »

|| La commune de Fréville n'est concernée par aucun des documents cités ci-dessus.

Cependant, la compétence « Aménagement de l'espace » de la Communauté de Communes du Plateau Vert prévoit :

- L'élaboration et l'approbation d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)
- L'élaboration et l'approbation d'une charte intercommunale de développement et d'aménagement durable du territoire



A ce jour, seule la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Seine, approuvée le 10 juillet 2006, concerne la commune.

Ses principaux objectifs sont :

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et les paysages,
- Prendre en compte les risques,
- Renforcer les dynamiques de développement des différentes parties du territoire.



- L'extension limitée de l'urbanisation

La commune de Fréville est située à moins de 15 km de la zone agglomérée de Rouen. Conformément aux dispositions de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme, en l'absence de SCOT applicable ou de périmètre de SCOT arrêté, les zones naturelles et les zones à urbaniser délimitées par le PLU ne peuvent être ouvertes qu'après l'accord du Préfet après avis de la Commission Départementale des Sites, Perspectives et Paysages et de la Chambre d'Agriculture.

Transmis en préfecture en mai 2006, le dossier de Fréville a fait l'objet d'une présentation en Commission des Sites, Perspectives et Paysages le 23 juin 2006. Il a reçu un accord du préfet le 2 Août 2006 sous réserve de transformer la zone N3 au Sud du bourg en zone à urbaniser avec présentation d'un réflexion et d'un plan d'aménagement d'ensemble précis et de l'inscription au PLU d'alignements d'arbres à créer. L'accord préfectoral est annexé au présent rapport de présentation.

- Les autres documents, lois ou principes opposables au PLU de Fréville en dehors du Code de l'Urbanisme :

#### Le SDAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie est pris en compte dans le PLU de Fréville.

Approuvé le 20 septembre 1996, il concourt à l'aménagement du territoire et du développement durable du bassin Seine-Normandie par la mise en œuvre d'une gestion globale et équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques.

#### La loi sur l'eau du 3 janvier 1992

La loi n°92.3 du 3 janvier 1992 dite loi sur l'eau a modifié le Code des Communes en instituant l'article L.372.3 ainsi rédigé :

« Les communes ou leur groupement délimitent, après enquête publique :

- Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elle sont seulement tenues , afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident leur entretien,
- Les zones où les mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulements des eaux pluviales et de ruissellement,
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement. »

La commune de Fréville a veillé à créer des zones d'urbanisation future pour lesquelles le raccordement au réseau public d'assainissement est projeté. Les orientations de ces documents sont prises en compte et intégrées dans le règlement graphique et/ou littéral.

### **3. Les documents d'urbanisme des communes limitrophes**

Le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme se doit d'être cohérent avec les documents d'urbanisme des communes limitrophes.

La commune de Blacqueville est dotée d'un POS. Approuvé le 18 septembre 1989, il est actuellement en cours de révision suite à la délibération du 15 juin 2001.

Les communes de Carville-la-Folletière et de Mont-de-l'If sont soumises au Règlement National d'Urbanisme.



#### 4. Objectifs du P.L.U.

Face à une planification de développement arrivée à terme, les élus de Fréville ont engagé la révision du POS afin de pouvoir continuer à répondre à la demande en terme d'urbanisation. Après avoir modifié son document d'urbanisme pour ouvrir une zone à l'urbanisation en 2004, Fréville ne disposait plus que d'une zone NA dont toutes les parcelles constituent un seul et même îlot de propriété et d'une zone INA au Sud du bourg offrant peu de possibilité.

En choisissant d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme, les élus de Fréville affirment leur volonté de planifier une croissance communale qui réponde à des critères de développement économe et durable de l'espace. A cet effet, l'urbanisation future ne pourra se développer que dans les parties actuellement urbanisées de la commune ou en périphérie immédiate de celles-ci. Dans cette optique, seul le centre bourg ouvrira des zones à l'urbanisation. Une partie du lieudit « Les Tilleuls » pourra être conforté dans la limite de l'urbanisation existante où seules les dents creuses pourront être comblées. Enfin, tous les autres hameaux sont voués à garder leur enveloppe et leur densité actuelles afin de préserver le caractère rural et le cadre de vie de qualité de Fréville.

Les élus souhaitent également maîtriser l'urbanisation dans le temps et dans l'espace par le biais de la maîtrise foncière via la définition d'emplacements réservés et l'institution du droit de préemption urbain.

##### Répondre à la demande en matière de logements

La commune de Fréville souhaite continuer à accueillir une population nouvelle venant de tous horizons en offrant un parc de logements toujours diversifié. Indépendamment du schéma familial, elle mise sur la venue d'une population de tous âges afin de pérenniser les équipements qui leur sont destinés tels que les écoles maternelle et primaire, la cantine scolaire, les équipements sportifs et la résidence pour personnes âgées.

L'accueil de nouveaux habitants aura également un impact positif au niveau du dynamisme communal grâce au tissu associatif existant, aux activités économiques et aux commerces variés présents sur le territoire et un impact plus négatif pour la préservation du paysage, du caractère rural et la sécurité des déplacements.

Cet apport de population implique donc la prise en compte d'un certain nombre d'éléments tels que la protection contre les risques naturels, la cohabitation des nouveaux venus avec le monde rural, la préservation de l'identité du pays de Caux, la sécurité routière...

La commune de Fréville n'est pas régie par un Schéma de Cohérence Territoriale ou un Programme Local de l'Habitat. L'importance de son développement n'est pas inscrite dans un document à portée intercommunale. En tenant compte du nombre d'habitants estimé en 2003 et des habitants attendus du fait des projets actuellement en cours de réalisation, les élus ont estimé qu'une évolution de l'ordre de 14% pour les 10 à 15 années à venir serait nécessaire au maintien d'un bourg dynamique. Cela implique l'arrivée d'une population de l'ordre de 130 habitants supplémentaires. A noter que par le passé, la commune de Fréville a déjà su accueillir une population plus conséquente dans un laps de temps plus réduit (199 habitants supplémentaires entre 1990 et 1999)

##### Adapter le projet communal à la prise en compte des risques naturels

La commune de Fréville, soucieuse de protéger la population actuelle et celle à venir, a pris en compte les risques naturels lors de la révision de son Plan d'Occupation des Sols via un recensement des vides et indices de vides et un bilan hydrologique.

L'ensemble de ces contraintes ont orienté les choix de développement communaux lors de l'élaboration du PLU.

##### Mettre en valeur le cadre de vie afin de rendre la commune attractive

La commune de Fréville projette de :

- redynamiser et sécuriser le centre bourg
- répondre aux exigences intercommunales dans le cadre du développement économique
- valoriser le patrimoine naturel et bâti caractéristique du Pays de Caux
- entretenir les « chemins verts » mis en place dans une démarche intercommunale





#### Intégrer les secteurs amenés à se développer dans le paysage existant

La commune de Fréville a apporté une attention toute particulière à la rédaction des articles du règlement concernant l'implantation, la hauteur et l'aspect extérieur des futures constructions ainsi que leur insertion paysagère en veillant à ce que chaque nouvelle parcelle soit convenablement végétalisée par des espèces d'essence locale.

Un alignement d'arbres, constitué d'espèces d'essence locale, devra également être planté en limite avec la zone agricole afin d'assurer la fermeture végétale de la zone.

#### Préserver l'activité agricole

La commune de Fréville a continué de veiller à ce que le monde agricole soit exempt de toute nouvelle contrainte liée à l'urbanisation afin d'assurer sa pérennité.

#### Maintenir et développer les activités économiques

La commune de Fréville souhaite préserver ses commerces, son artisanat et ses entreprises en parallèle du développement de la zone d'activités à vocation intercommunale.

#### Adapter les équipements communaux

La municipalité dispose déjà des équipements qui seront nécessaires lors de l'arrivée des nouveaux habitants souhaités.

Les élus ont également envisagé la possibilité d'accueillir de nouveaux équipements socio-culturels et/ou sportifs. Dans l'optique d'un développement durable, ils devront être le fruit d'une réflexion intercommunale.

#### Favoriser le développement touristique

La commune de Fréville souhaite participer à la mise en place d'une politique touristique en valorisant les sites présentant des potentialités pour l'attractivité du secteur.

Même si elle ne dispose pas à proprement parler de sites touristiques, son environnement naturel fait d'elle une commune attrayante. Elle permet la pratique d'activités de plein air telle que la randonnée au sein des espaces naturels et agricoles. Cela permet aux usagers de profiter du patrimoine naturel et bâti : rangées d'arbres, mares, clos masure et ancien corps de ferme présentant de beaux bâtiments,... Elle dispose depuis peu de structures d'accueil de touristes (chambres d'hôtes) et souhaite poursuivre dans cette voie en permettant la création de gîtes ruraux et de nouvelles chambres d'hôtes. Afin de jouer un rôle dans ce domaine, la commune entend protéger les chemins de randonnée existants, les alignements d'arbres intéressants.

L'élaboration du présent projet de Plan Local d'Urbanisme a nécessité de trouver un équilibre entre tous ces objectifs communaux afin de permettre un développement modéré de l'urbanisation tout en préservant la qualité du cadre de vie et le caractère rural.



## **II. Les choix retenus pour établir le PADD**

Le projet de politique urbaine de la commune de Fréville s'appuie sur l'expérience acquise. Face à un POS arrivé à terme, les élus souhaitent continuer à répondre à la demande en matière de logements afin de maintenir des équipements publics dans un bourg dynamique.

L'objectif des élus de Fréville est, tout en préservant le patrimoine naturel et bâti caractéristique, de permettre et d'accompagner un développement communal et intercommunal qui s'inscrive dans le contexte du développement durable. La commune souhaite se développer au sein d'une intercommunalité sans perdre de son dynamisme ni de son identité rurale.

Le PADD s'articule donc autour des trois points suivants :

1. Redynamiser et sécuriser le centre bourg
2. Protéger l'agriculture et préserver le caractère rural
3. Réussir l'intercommunalité

Le PADD concerne la totalité du territoire communal : il prend en compte et traite aussi bien les parties urbanisées du centre bourg que les parties rurales.

### **1. Redynamiser et sécuriser le centre bourg**

Le bourg originel de Fréville s'est développé autour du point de convergence des RD 5, 20 et 25. Aujourd'hui, il concentre près de 80% du bâti. Véritable entité marquée au cœur du territoire communal, il est le lieu de passage obligé des trafics de desserte et de transit.

Face à l'augmentation de la circulation automobile et du fait de l'organisation spatiale du centre bourg, le petit commerce de proximité pâtit quelque peu de la faible offre en matière de stationnement.

Parallèlement, à la demande des élus, un diagnostic de sécurité routière a été réalisé par la DDE de Pavilly. Il a mis en évidence des dysfonctionnements de la circulation tant au niveau des entrées de ville que dans la traversée du bourg.

Forts de ce constat, les élus ont fait de la sécurité, le premier point du PADD afin de pouvoir continuer à accueillir de nouveaux habitants dans un bourg dynamique et sécurisé.

Dans cette optique, les élus ont défini des emplacements réservés le long de la VC 10 pour créer de nouvelles places de stationnement destinées aux personnels administratifs de Fréville (employés de la mairie, de l'école, du syndicat de Bassins versants...) et ce, afin de libérer les places actuelles du centre bourg. L'arrêt spontané des clients potentiels de l'ensemble des commerces, activités artisanales et services s'en trouvera alors facilité. La circulation automobile, le long de la RD 5, devrait également être fluidifiée.

Les élus envisagent également d'autres actions telles que l'aménagement des entrées de ville afin que l'automobiliste perçoive le changement d'environnement et respecte les limitations de vitesse, la création et la réhabilitation des cheminements piétonniers et la réorganisation du régime des priorités du carrefour central.

Enfin, le dynamisme du bourg n'est pas seulement lié aux activités économiques mais aussi aux activités sportives. La venue d'une population nouvelle peut être la source de nouvelles demandes que les élus entendent satisfaire dans la limite de leur capacité.

Les élus réfléchissent notamment à la création d'un nouvel équipement public à vocation sportive sur l'emprise des terrains existants et ce, afin d'élargir le panel communal.

### **2. Protéger l'agriculture et préserver le caractère rural**

Comme indiqué précédemment, on constate que l'urbanisation s'est développée de manière concentrique autour du point d'intersection des RD 5, 20 et 22. Ce développement s'explique dans un premier temps par la présence des axes de communication et des réseaux dont notamment l'assainissement vanne, puis par la définition du projet de Plan d'Occupation des Sols dans les années 90.

A ce jour, la commune de Fréville est parvenue à doubler le parc de logements tout en conservant un territoire communal attractif. Cet atout est l'une des raisons de la forte demande en logements de la part d'une population qui souhaite concilier les avantages de la campagne et de la ville.



Forts de ce constat, les élus ont fait de la préservation de la qualité de leur lieu de vie le deuxième point du PADD.

Dans cette optique et au vu des nombreux centres d'exploitation agricole pérennes répartis sur l'ensemble du territoire communal, seuls les anciens bâtiments agricoles pouvant être réhabilités en habitation au sein des hameaux seront en mesure d'accueillir de nouveaux habitants.

Le maintien d'un cadre rural préservé se fera donc via le développement du centre bourg. Pour ce faire, les élus ont défini différentes zones urbaines et zones à urbaniser en fonction de leur destination : habitat, activités socio-culturelles ou sportives et activités économiques. Les zones urbaines peuvent encore accueillir quelques constructions au sein des parcelles nues enserrées dans le bâti. Les zones à urbaniser sont définies en périphérie immédiate des zones déjà bâties et ce, dans l'esprit d'un développement durable.

### **3. Réussir l'intercommunalité**

Fréville fait partie de nombreuses structures intercommunales et plus particulièrement, de la Communauté de Communes du Plateau Vert depuis sa création en décembre 2001. Dans l'esprit du développement durable, les élus savent que le développement communal pour les années à venir ne peut aboutir que s'il est conçu à l'échelle intercommunale.

Forts de ce constat, les élus ont fait de la réussite de l'intercommunalité le troisième et dernier point du PADD.

D'une part, une des compétences de la Communauté de Communes du Plateau Vert est la mise en valeur de l'environnement et du patrimoine. Par ce biais, un réseau de sentiers intercommunaux a été mis en place dans les communes de l'intercommunalité. Quelques chambres d'hôtes existent depuis peu. Fréville entend privilégier et accroître le tourisme vert en permettant notamment la création de nouvelles structures d'accueil des touristes sous réserve qu'elles s'insèrent dans le paysage cauchois.

D'autre part, l'intercommunalité a retenu trois communes dont celle de Fréville comme sites de développement économique intercommunal. L'actuelle zone d'activités ne permet pas de répondre aux exigences communautaires. Les élus ont donc défini une zone d'urbanisation future en périphérie immédiate afin de former, à terme, une entité cohérente. Ce projet a permis aux élus de pousser la réflexion plus loin encore en envisageant de créer de nouvelles voies de communication lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones de développement future et ce, afin de dévier une partie du trafic avant le carrefour central RD 5, 20 et 22 (cf orientations spécifiques)

Enfin, bien que la proximité de Barentin, Pavilly et Rouen offre aux habitants de Fréville un accès facile à des équipements sportifs et culturels supplémentaires, les élus envisagent de compléter l'offre en matière de loisirs. Partis du constat simple que chacune des communes de l'intercommunalité était toute plus ou moins équipée des mêmes équipements sportifs, les élus de Fréville souhaitent que les équipements à venir soit le fruit d'une réflexion intercommunale afin d'offrir un large panel à la fois de qualité et de proximité à tous les habitants de l'intercommunalité et ce, tout en réalisant des économies d'échelle. A ce stade, les élus ont prévu une zone à urbaniser en périphérie immédiate des terrains de sports existants.



### L'avis de la population sur le PADD

Le projet de PADD a été exposé aux habitants de Fréville lors de la première réunion de concertation qui s'est tenue le 6 juillet 2005. Il a aussi été tenu à la disposition des habitants à la mairie accompagné d'un registre où toutes les observations pouvaient être formulées.

La présentation du projet de PADD en réunion de concertation n'a fait ressortir que peu de remarques de la part des habitants. La principale question portait sur l'espace sportif à vocation intercommunale alors que ce point n'est pas prévu dans les statuts de la Communauté de Communes. Les élus ont alors précisé que le Plan Local d'Urbanisme est un outil qui donne les moyens aux communes de pouvoir planifier la réalisation de projets. La commune est ensuite libre de les mener à bien ou pas.

S'agissant là d'une ouverture à l'urbanisation à long terme, les terrains concernés offrent encore à court terme la possibilité de continuer à en faire l'usage actuel. Dans le cas présent, il est question de terres agricoles. Si les statuts de la Communauté de Communes venaient à préciser le développement sportif intercommunal sur une autre commune que Fréville, cette prévision de zonage serait caduque : le projet de PLU pourrait évoluer en conséquence via une procédure de révision.

### Débat du PADD au sein du Conseil Municipal

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a fait l'objet d'un débat lors d'une séance de Conseil Municipal le 1<sup>er</sup> juin 2004. Il n'avait alors fait l'objet d'aucune remarque et avait été validé.

Pendant toute la durée de l'étude, la concertation n'a pas amené d'observations nécessitant de le faire évoluer.



### **III. Les motifs relatifs à la délimitation des zones et à la définition des règles et orientations**

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme s'est appuyée sur le bilan du Plan d'Occupation des Sols afin de pouvoir appréhender la planification existante.

Le Plan Local d'Urbanisme comprend un règlement composé de documents graphiques (plans de zonage au 1/2000 et au 1/5000) et d'un document littéral.

#### **1. Les choix retenus pour délimiter les zones**

Pour répondre aux objectifs communaux et au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le projet de plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal en zones à l'intérieur desquelles s'applique un chapitre particulier du règlement.

Cette division en zones résulte :

- des objectifs de développement communaux et intercommunaux,
- des objectifs de politique urbaine affichés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- de la législation en vigueur en matière d'agriculture, d'environnement et d'urbanisme,
- de la prise en compte des risques naturels liés aux indices de cavités souterraines et aux ruissellements,
- du schéma d'assainissement

Il est important de mentionner que les risques liés aux vides et indices de vides ainsi que ceux liés aux ruissellements sont des obstacles importants au développement de la commune : ils ont une influence sur le choix des sites de développement de l'urbanisation.

Le zonage du Plan Local d'Urbanisme de Fréville est composé de :

- plusieurs zones urbaines (U, US et UX)
- plusieurs zones à urbaniser (AU, AUI, AUS, AUX)
- une zone agricole (A)
- plusieurs zones naturelles (N1, N2 et N3)

#### Les zones urbaines

Ont été classés en zone urbaine :

- les secteurs déjà urbanisés de la commune, c'est-à-dire les espaces bâtis denses et équipés et ce, quel que soit leur niveau d'équipement,
- les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### La zone U

La zone U définie dans le projet de PLU correspond au centre bourg ancien et à ses extensions planifiées dans le projet de POS. Lors de l'élaboration du PLU, les élus ont tenu à distinguer les zones urbaines selon leur destination : habitat, activités sportives et activités économiques. Aussi, la zone U couvre presque toute la zone UF du POS et d'anciennes parcelles auparavant classées en NA, INA, NB et NC.

- Plusieurs parcelles constituant une seule et même unité foncière avaient été classées en zone d'urbanisation future (NA). Lors de l'élaboration du PLU, les élus ont estimé que l'îlot bâti situé le long de la RD 5 présentait les mêmes caractéristiques que les parcelles attenantes classées en zone urbaine. Il a donc été inclus dans la zone U.
- L'ancienne zone INA située à l'Est du bourg n'a accueilli que peu de constructions au vu de sa capacité. Elle a été classée dans sa totalité en zone U du fait de sa morphologie bâtie.
- Les anciennes zones INA situées au Nord et au Sud-Ouest du bourg correspondent respectivement au lotissement Corneille et au programme de logements sociaux en cours de réalisation. De fait, ces deux zones ont donc été qualifiées de zone urbaine.



- L'ancienne zone INA située au Sud du bourg n'a pas accueilli de constructions. N'offrant que peu de possibilités, elle a été toutefois classée dans sa totalité en zone U du fait des îlots de propriété existant et de sa desserte par le réseau d'assainissement collectif. Les élus ont défini un emplacement réservé sur une partie des terrains nus afin de réhabiliter la mare communale et de créer du stationnement répondant aux besoins des personnels administratifs travaillant à Fréville et ce, pour libérer le stationnement existant devant la mairie. Ces places du centre bourg seront alors destinées au stationnement des clients des différents commerces et services du centre bourg. Les autres terrains nus sont concernés par un périmètre de protection autour d'un indice de cavités souterraines.
- Une parcelle située à la sortie du bourg, le long de la RD 5 en direction de Duclair était classée en zone NC dans le POS. A ce jour, elle est sans vocation agricole. Fonctionnant en assainissement autonome et au vu de sa morphologie bâtie, les élus l'ont classée en zone U. Composée d'une construction présentant les caractéristiques de l'architecture locale, l'unité foncière est bordée d'un alignement d'arbres à conserver tout le long de la RD 5 : elle ne devrait pas accueillir de nouvelles constructions.
- La quasi totalité des parcelles constituant la zone NB du POS ont la même vocation d'habitat que la zone urbaine attenante : elles ont donc été incluses dans la zone U.
- Enfin, le secteur d'extension du cimetière a été classé en zone U par anticipation du fait de la mise en place d'un emplacement réservé à cet effet.

Le bourg ancien et les extensions qui ont accueilli du logement social se caractérisent par un tissu bâti dense. Tandis que les extensions faites au coup par coup se démarquent par des constructions implantées au cœur d'un parcellaire plus important.

De fait, à ce jour, la capacité d'accueil de la zone U est résiduelle. Seules quelques parcelles disséminées sur toute l'étendue de la zone sont à même d'accueillir de nouvelles constructions. Ces constructions, estimées entre six et dix, pourraient permettre d'accueillir une population de l'ordre d'une vingtaine d'habitants supplémentaires (taux communal d'occupation par logement de 2,5)

Les élus ont veillé à délimiter une zone urbaine à vocation principale d'habitat cohérente.

#### La zone US

Cette zone urbaine, destinée à accueillir des équipements socio-culturels et/ou sportifs, n'existait pas dans l'ancien POS. Dans le projet arrêté par le Conseil Municipal le 09/02/2007, celle-ci est composée des parcelles accueillant le foyer rural, les terrains de sport et deux parcelles comprises entre ces équipements. Elle couvre ainsi d'anciennes parcelles respectivement classées en zone UF, NCa et NC. Les parcelles n°96 et 209, classées en zone agricole, sont des prés. La zone US, ainsi constituée, est partiellement concernée par un périmètre de protection autour d'un indice de cavité au niveau des terrains de football existants.

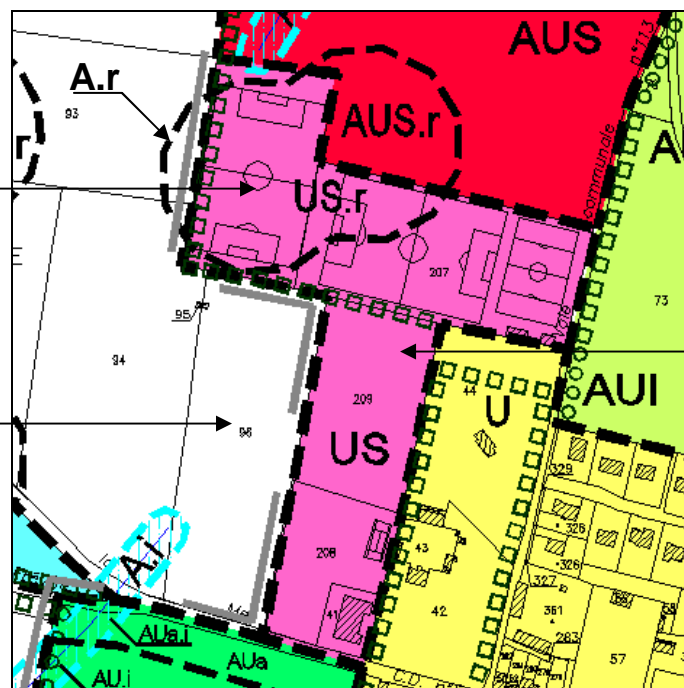
Lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30 mai au 29 juin 2007, une observation relative à la définition du périmètre de la zone US a été portée au registre d'enquête publique. Suite à cela,, les élus ont réexaminé les besoins communaux à moyen terme en matière d'équipements socio-culturels et/ou sportifs. Il en résulte les choix suivants :

- La parcelle 209, comprise entre les parcelles 207 et 208 accueillant respectivement les terrains de football et le court de tennis, est maintenue en zone US afin de pouvoir faire la jonction entre les différents équipements existants et de former à terme une entité cohérente.
- La parcelle 96, comprise entre la RD 5 et la parcelle 207 (*terrains de football*), est reclassée en zone A du PLU.

Suite à l'enquête publique, la zone US est ramenée aux parcelles 41 (*foyer rural*), 208 (*court de tennis*), 207 (*terrains de football*) et 209 (*parcelle agricole : prés*).

La zone US ainsi constituée n'est pas délimitée pour contribuer à l'étalement urbain mais pour entériner une situation de fait. Seuls 0.8 hectares seront ouverts à l'urbanisation au lieu des 2.2 hectares initialement prévus.

La zone US est concernée par un second périmètre de protection autour d'un indice de cavité au niveau des terrains de football existants (Effondrement survenu le 25/02/2007 et constaté par la DDE de Seine-Maritime, Service territorial de Rouen Mission Environnement Risques le 26/02/2007).



Effondrement survenu le 25/02/2007.

Parcelle 96 reclassée en zone A après l'enquête publique suite à une réévaluation des besoins communaux à moyen terme en matière d'équipements socio-culturels et/ou sportifs

Parcelle 208 maintenue en zone US suite à l'enquête publique afin de pouvoir faire la jonction entre les différents équipements existants et de former à terme une entité cohérente.

### La zone UX

La zone UX définie dans le projet de PLU correspond à la zone IINA du POS en vigueur et une parcelle de la zone NB accueillant déjà une activité économique.

La création de zones d'activités relève de la compétence de la Communauté de Communes du Plateau Vert, laquelle a notamment retenu Fréville comme site de développement des activités économiques intercommunales. Cette zone est partiellement concernée par un périmètre de protection autour d'un indice de cavité au niveau d'un terrain déjà occupé par une activité économique.

La zone UX, ainsi constituée, entérine une situation de fait. Sa capacité d'accueil est résiduelle. Elle ne peut être qu'une réponse partielle au développement économique de l'intercommunalité.



### Les zones à urbaniser

Ont été classés en zone à urbaniser :

- Les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le PLU de Fréville est composé de quatre types de zones à urbaniser : AU, AUI, AUS et AUX.

### La zone AU

La zone AU est une zone d'urbanisation future à long terme à vocation principale d'habitat. Seule une modification ou une révision du PLU pourra permettre son urbanisation. Située en périphérie immédiate de la zone urbaine, cette zone est touchée par deux passages d'eau, qui devront être précisés finement et intégrés dans le projet d'urbanisation. Le classement de ces parcelles résultent de l'expérience acquise avec le POS. Il marque la volonté municipale à très long terme.

Cette zone comprend un secteur AUa dans lequel seules les constructions de type « R+1+comble » seront autorisées et ce, afin de recréer le long de la RD 5, un front bâti à l'image de celui du bourg ancien. Cependant, la limite entre zone AU et AUa devra être définie avec plus de précision lors de l'ouverture de l'ensemble de la zone à l'urbanisation.

La zone AU, comprise entre la RD 5 et la VC 3, n'est pas desservie par l'ensemble des réseaux, ceux-ci devront donc être amenés préalablement à toute urbanisation. Conformément au schéma directeur d'assainissement, cette zone devra notamment être raccordée à l'assainissement collectif.

Actuellement, seule l'eau potable passe le long des RD 5 et VC 3.

### Les zones AUI

Les zones AUI, quant à elles, sont urbanisables immédiatement sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires. La commune de Fréville a classé trois secteurs en zone AUI. L'un est situé au Nord du bourg, l'autre à l'Ouest et le dernier au Sud.

La localisation et le dimensionnement de ces zones constituent un point essentiel du PLU dans le sens où le développement futur de la commune se fera à ces endroits-là. De manière à respecter les orientations générales de la municipalité figurant dans le PADD, ces zones se situent en périphérie immédiate du centre bourg. Elles sont desservies par le réseau d'assainissement collectif (la localisation des zones à urbaniser a été effectuée en étroite relation avec le schéma d'assainissement élaboré par INGETEC).

Le dimensionnement des zones à urbaniser résulte de plusieurs facteurs :

- Les prévisions démographiques et économiques,
- L'accroissement des besoins en matière d'habitat, d'activités et d'équipements,
- La protection de l'environnement, des espaces naturels, du paysage, de la prévention des risques naturels, de la prise en compte des nuisances...
- La politique d'urbanisme que la commune entend mettre en place, non seulement en ce qui concerne l'aménagement de son territoire, mais aussi en ce qui concerne les politiques en matière d'habitat, de transports et de déplacements.

### La zone AUI, au Nord du bourg

Elle est dans le prolongement du lotissement « Antoine Corneille » en cours de réalisation. D'une contenance de 4,2 hectares, elle est située à proximité immédiate de l'école maternelle, de l'école primaire, des équipements sportifs, des services et des commerces. La commune souhaiterait y accueillir un programme d'une trentaine de constructions en prêtant attention au traitement de l'espace public, à la végétalisation du quartier ainsi qu'aux liaisons piétonnes et routières.

Cette zone est desservie par les VC 1 et 113, le long desquelles passent les réseaux d'eau potable, d'électricité, de télécommunication et d'assainissement collectif. Les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Toutefois, concernant la voie publique, les élus, conscients de l'enjeu de l'urbanisation de cette partie du territoire et soucieux d'assurer une circulation sécurisée, ont beaucoup réfléchi aux conditions de desserte. Au vu du faible gabarit de la VC 1 et de la desserte actuelle de l'école maternelle via une zone bâtie dense, les élus envisagent de ne conserver la VC 1 que jusqu'à un emplacement réservé destiné à la création d'un aménagement d'une zone de stationnement et de retournement. Au-delà, elle serait supprimée, et ce afin de garantir une utilisation économe des parcelles ouvertes à l'urbanisation.

La définition de ce projet a mené les élus jusqu'à une réflexion concernant la possible création d'une nouvelle liaison routière entre la RD 20 et la VC 113, et ce afin de dévier le trafic de desserte du carrefour central (RD 5, 20 et 22)





Enfin, pour la création de ce nouveau quartier, les élus ont prêté attention aux liaisons piétonnes afin que cette zone bâtie soit un véritable lieu de vie au sein du bourg et non, une zone venue se juxtaposer à l'existant.

#### La zone AUI au Sud-Ouest du bourg

Enclavée dans la zone urbaine, elle est située face au programme de logements sociaux en cours de réalisation. D'une contenance de 1,6 hectares, elle est composée d'une seule et même unité foncière déjà bâtie. Exempte de risque naturel, elle comprend des bâtiments présentant les caractéristiques de l'architecture locale susceptibles d'être réhabilités en habitation. Elle pourrait également accueillir trois à quatre nouvelles constructions.

Cette zone est desservie par la VC 3, le long de laquelle passent les réseaux d'eau potable, d'électricité, de télécommunication et d'assainissement collectif. Hormis le réseau d'eau potable, tous les autres réseaux ne vont pas au-delà de cette zone bâtie.

Déjà classée en zone NA du POS et bien qu'elle n'ait pas été ouverte à l'urbanisation, les élus l'ont maintenue en zone à urbaniser compte tenu de sa localisation dans le bourg et de l'intérêt de privilégier ce secteur.

La voie publique, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Compte tenu des constructions existantes, l'urbanisation devra se faire selon un programme d'ensemble permettant à la fois de mettre en valeur le bâti traditionnel et de réussir l'intégration paysagère de construction moderne.

#### La zone AUI au Sud du bourg

Attenante à la zone urbaine et déjà desservie par l'ensemble des réseaux, cette zone est composée de deux entités distinctes délimitées par un talus planté au rôle très important puisqu'il contribue à retenir les eaux pluviales. L'une correspond à l'unité foncière d'un ancien corps de ferme où deux constructions de type pavillonnaire immiscées en son sein sont desservies par l'assainissement collectif. L'autre a également accueilli quelques constructions de type pavillonnaire en son sein, toutefois celles-ci fonctionnent en assainissement autonome. La zone AUI ainsi constituée représente environ 6,4 hectares. Composée d'un tissu bâti lâche aux caractéristiques dominantes de l'architecture cauchoise, cette zone est affectée de deux passages d'eau et de nombreux périmètres de protection autour d'indices de cavités souterraines ou de parcelles napoléoniennes. Le projet de PLU soumis à l'Accord Préfectoral prévoyait de classer ces terrains en zone N3, à savoir en zone naturelle pouvant encore accueillir quelques constructions au sein des interstices disponibles et exempts de risques naturels sans que les différents réseaux soient renforcés. Devant la multiplicité des risques naturels et au vu de la difficulté à faire évoluer les périmètres de protection, les élus avaient estimé que la zone définie ne pourrait accueillir que trois à quatre nouvelles constructions dans le cadre d'une urbanisation au coup par coup.

Lors de la présentation du projet initial de PLU en Commission des Sites, Perspectives et Paysages le 23 juin 2006 ; les membres de la commission ont estimé nécessaire de classer ces parcelles en zone à urbaniser afin d'y amener de nouvelles constructions selon un schéma d'ensemble et non en fonction d'une logique de sous-sol, et ce sous réserve que des alignements d'arbres soient créés sur le pourtour de la zone.

Cette zone est desservie par la VC 10 depuis le Nouveau Monde Sud vers l'église, et par la RD 5. L'ensemble des réseaux longent la RD 5. Le réseau d'assainissement collectif court également le long de la VC 10. La voie publique et l'ensemble des réseaux ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Compte tenu des constructions existantes, l'urbanisation devra se faire selon un programme d'ensemble permettant à la fois de mettre en valeur le bâti traditionnel et de réussir l'intégration paysagère de construction moderne. Les élus ont défini un emplacement réservé sur une partie de la zone afin de réhabiliter la mare communale et de créer du stationnement.

L'emprise de l'emplacement réservé est de l'ordre de 0,3 hectares et seuls 1,3 hectares exempts de risque naturel pourraient accueillir de nouvelles constructions fonctionnant en assainissement autonome. Au vu de la configuration spatiale des lieux et des contraintes liées aux risques naturels, le nombre de nouvelles constructions est estimé à cinq ou six dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble.



Chacune de ces zones fait l'objet de prescriptions dans le document intitulé « orientations d'aménagement et d'urbanisme spécifiques » (Pièce n°6).

Cependant, aucune de ces zones n'est concernée par des orientations d'aménagement et d'urbanisme spécifiques qui détailleraient les conditions d'équipement de la zone. De ce fait, à l'exception de la zone AUI à l'Ouest du bourg, les constructions ne pourront y être autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

12,1 hectares (dont 5 hectares environ correspondent à des zones de protection liées à des cavités souterraines ou des axes de ruissellement) pourront ainsi être ouverts à l'urbanisation pendant toute la durée du PLU. Les constructions à venir, estimées à une quarantaine, pourraient permettre d'accueillir une population de l'ordre d'une centaine d'habitants supplémentaires (taux communal d'occupation par logement de 2,5)

Les zones U et AUI ainsi définies, permettront de répondre à la volonté communale d'accueillir une population de l'ordre de 130 habitants supplémentaires. Ces chiffres ne tiennent pas compte de la rétention foncière éventuelle.

#### La zone AUS

La zone AUS est une zone à urbaniser à vocation d'équipements socio-culturels et/ou sportifs. Situé dans le prolongement des équipements sportifs existants, elle fait face à la zone AUI délimitée dans le prolongement du lotissement « Antoine Corneille ». Elle est partiellement touchée par un périmètre de protection autour d'un indice de cavités. Elle est également concernée par un passage d'eau qui devra être précisé finement et intégré dans le projet d'urbanisation.

Cette zone est desservie par la VC 113, le long de laquelle passent les réseaux d'eau potable, d'électricité, de télécommunication et d'assainissement collectif. Les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Dans le domaine des loisirs, les élus de Fréville ont constaté que leur commune et les communes alentour sont toutes dotées des mêmes équipements sportifs ou presque. Ces mêmes communes ont accueilli une population nouvelle importante ces dernières années, laquelle doit se déplacer vers Barentin, Pavilly et Rouen pour avoir accès à d'autres activités plus variées. Actuellement, ces communes envisagent de continuer à répondre à la demande en logements. Les élus de Fréville ont donc pris l'initiative de définir une zone à urbaniser à vocation d'équipements socio-culturels et/ou sportifs.

Bien qu'aujourd'hui, il n'y ait pas de projet, les élus veulent se donner la possibilité de répondre à une demande intercommunale en matière d'équipements socio-culturels et/ou sportifs. Le choix des équipements à venir sur cette zone sera le fruit d'une réflexion intercommunale afin d'offrir aux habitants de l'intercommunalité un plus large panel de qualité et de proximité, tout en réalisant des économies d'échelle.

3,6 hectares pourront ainsi être ouverts à l'urbanisation pendant toute la durée du PLU afin de répondre aux besoins de l'intercommunalité en matière d'équipements sportifs et/ou culturels.

A ce jour, l'éventualité de création d'un tel équipement n'est pas inscrite dans les statuts de la Communauté de Communes du Plateau Vert. Toutefois, les élus de Fréville ont profité de l'opportunité offerte, dans le cadre de l'élaboration du PLU, pour planifier un tel projet.

#### La zone AUX

La zone AUX est une zone à urbaniser à vocation d'activités économiques. Située dans le prolongement de la zone d'activités existante en allant vers Croixmare, elle est exempte de tout risque naturel.

Du fait de la capacité résiduelle de l'actuelle zone d'activités, la zone AUX a été créée pour répondre aux exigences de la Communauté de Communes du Plateau Vert en matière de développement économique intercommunal.

Cette zone est desservie par la RD 20, le long de laquelle passent les réseaux d'eau potable, d'électricité et de télécommunication. Elle peut également être raccordée au réseau d'assainissement collectif.



1,8 hectares pourront ainsi être ouverts à l'urbanisation pendant toute la durée du PLU afin de répondre aux exigences de l'intercommunalité en matière de développement économique.

#### La zone agricole

Ont été classés en zone agricole :

- Les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
- Les terres agricoles effectivement cultivées, les terres non cultivées et cultivables qui pourraient présenter un intérêt agronomique, biologique ou économique.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone agricole.

Ainsi, dans le but de protéger l'activité agricole, la zone agricole accueille désormais strictement les parcelles qui lui sont destinées. Cette zone ne comprend plus les groupes d'habitations ne supportant plus d'activité agricole.

#### Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

L'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme spécifie que « *Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole.* »

Cet article du Code de l'Urbanisme a induit des divergences d'interprétation. Suite à une question posée le 19 octobre 2004, Monsieur le Ministre a précisé : « *Cet article, (...), implique que le document d'urbanisme établisse la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination en excluant ceux dont le maintien n'est pas souhaitable comme par exemple, les hangars ou les installations en tôle ondulée. Dès lors, la préservation de l'intérêt agricole est pris en compte dans un premier temps lors de l'élaboration de cette liste. Dans un second temps, lorsque le changement de destination est demandé pour un bâtiment inclus dans cette liste, ce changement ne peut être autorisé que s'il ne compromet pas l'exploitation agricole. Le respect de l'intérêt agricole est donc examiné tout aussi bien au moment de l'élaboration de la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination que lorsque le changement de destination est demandé pour un bâtiment compris dans cette liste.* »

Les élus de Fréville ont estimé important de permettre l'éventuelle transformation des bâtiments possédant des caractères évidents de l'architecture locale appartenant à cette zone. Ainsi, d'une manière générale, les bâtiments composés de brique traditionnelle St Jean ou rouge, de pans de bois, colombages ou de brique et silex pourront changer de destination. Cependant, ce changement de destination devra impérativement maintenir les caractéristiques qui ont justifié l'identification du bâtiment par la commune.

Les élus de Fréville ont procédé à ce recensement : un seul bâtiment a retenu leur attention. Il sera repéré sur le plan de zonage par une lettre « B » suivie du numéro d'ordre « 1 ». Du fait de la variation potentielle des noms des propriétaires ou des numéros des parcelles cadastrales, la liste suivante ne précise que la nature du bâtiment.

Bâtiment	Qualité architecturale
B 1	Torchis / Colombages / Ardoise

Les élus sont bien conscients que le changement de destination demeure, dans l'état actuel des exploitations, impossible, compte tenu des différents textes protégeant l'exploitation agricole et notamment les règles de reculs pour une implantation nouvelle.



Cependant la commune est soucieuse de se développer et de gérer ses ressources de façon harmonieuse. Ne pas classer ce bâtiment représenterait un risque pour la commune. Celui de voir un patrimoine rural non entretenu puisque non retenu dans une liste de bâtiments pouvant changer de destination.

De même, un changement soudain de situation d'une exploitation agricole (cessation d'activité ou regroupement d'activités sur un seul site) imposerait, pour que le propriétaire puisse transformer son bâtiment, un nouveau classement, et une procédure de modification qui pourrait alors être assimilée à une opération visant un intérêt particulier.

### Les zones naturelles

Ont été classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espace naturel.

Ces zones naturelles ne concernent plus les risques et les nuisances.

### La zone N1

Dans le but de préserver le patrimoine naturel de la commune, les espaces naturels autres qu'agricoles ont été classés en zone N1, à savoir toute la partie du territoire communal concernée par la ZNIEFF de type II « Forêt de Maulévrier, Vallée de Sainte-Gertrude, Vallée de la Rançon ».

Paradoxalement, elle comprend l'actuelle station d'épuration. Toutes les constructions y seront interdites hormis celles nécessaires au bon fonctionnement de cet équipement.

A noter que Fréville dispose d'un assainissement collectif regroupant 70% de la commune. Les eaux usées sont conduites vers une station d'épuration de type boues activées à aération prolongée. Prévue pour 1 200 équivalents habitants, elle traite actuellement un peu plus de 700 habitants. Cette station est située en forêt, dans un vallon sec qui descend vers le forage, situé à environ 3 km vers l'aval. Le SATESE considère que la qualité du rejet, qui se fait par infiltration dans deux lagunes, est satisfaisante. Toutefois, son implantation en fond de thalweg ne la protège pas d'éventuelles inondations.

A court terme, du fait de sa capacité et de son fonctionnement, il n'y a pas de travaux prévus sur cet équipement autre qu'un hangar de stockage des boues d'une capacité de 2m<sup>3</sup>. Cependant, il est impératif de prévoir la possibilité d'intervenir en cas de besoin.

### La zone N2

La vocation de cette zone est, dans des secteurs strictement limités aux enveloppes spatiales des zones déjà bâties, de préserver le caractère rural de la commune. Le PLU de Fréville fait la distinction entre les zones naturelles bâties qu'on souhaite protéger et préserver en l'état (N2) et les zones naturelles bâties qui pourront être légèrement densifiées en accueillant des constructions nouvelles au sein de « dents creuses » sans que les réseaux ne soient renforcés (N3).

Le classement en zone N2 résulte d'une volonté communale de :

1. Protéger les anciens corps de ferme, clos masure, parcelles au caractère rural, parcelles accueillant des bâtiments à l'architecture locale...  
Dans le but de valoriser le patrimoine bâti de la commune, les anciens corps de ferme et clos masure n'ayant plus la vocation agricole ont été classés en zone N2.
2. Interdire la construction dans des zones où elle paraît peu ou pas adaptée. Les élus de Fréville ont fait le choix de développer le centre bourg afin de pouvoir raccorder le maximum de nouvelles constructions à l'assainissement collectif. Ils ont également souhaité élaborer leur projet de PLU dans la continuité du projet de POS en préservant l'ensemble des hameaux du mitage.

Dans la zone N2, toute nouvelle construction à usage d'habitation sera interdite. Les extensions et annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU seront autorisées sous réserve de s'insérer convenablement dans le paysage existant. La réhabilitation d'anciens bâtiments y est également autorisée.



### La zone N3

La zone N3 couvre elle aussi des zones déjà bâties, limitées strictement à l'enveloppe spatiale des groupes d'habitations existants. Elles pourront accueillir quelques constructions supplémentaires (être densifiées) là où ces constructions ne porteront pas atteinte à la préservation des sols agricoles, forestiers et naturels, conformément au 3ème alinéa de l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme « (...) des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité limitées, 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. »

Très peu de parcelles ont été classées en zone N3. Comme nous l'avons évoqué précédemment, la volonté communale est de continuer à préserver l'ensemble des hameaux du mitage. Ainsi, seule une partie du lieudit « les Tilleuls » a été classée en zone N3. Une parcelle déjà entièrement desservie par les réseaux est encore disponible au cœur du groupe d'habitations existant. Du fait de la configuration spatiale du tissu bâti et d'une obligation de raccordement à un assainissement autonome, cette zone N3 ne pourra accueillir qu'une seule construction nouvelle.

Lors de la présentation du projet initial de PLU en Commission des Sites, Perspectives et Paysages le 23 juin 2006 ; une autre zone N3 avait été définie au Sud du bourg. A la demande des Personnes Publiques Associées, elle a été classée en zone AUI.

### La volonté de protéger les populations contre les risques naturels

Les risques naturels touchant la commune de Fréville, que ce soient les risques de cavités souterraines ou les risques de ruissellement, sont affichés dans l'ensemble du dossier de PLU (rapport de présentation, PADD, règlement graphique et règlement littéral). Ils sont localisés dans le règlement graphique (plans de zonage) et caractérisés dans le règlement littéral.

#### ▪ Les cavités souterraines: secteurs « .r »

A partir des différents dossiers de recensement, les limites des zones de restriction ont été reportées aux plans de zonage (pièces n°3 et 4). Tous les indices recensés dans le cadre de l'étude ne donnent pas lieu à la mise en place de périmètres de restriction, chaque indice est analysé au regard de sa fiche signalétique.

Ainsi un périmètre de secteur inconstructible sectorisé .r a été défini autour de chaque indice de cavité n'ayant fait l'objet d'aucune étude particulière :

- pour les marnières, ce périmètre est un cercle de 60 mètres de rayon centré sur l'indice de cavité.
- pour les cailloutières, argilières et les bétoires, ce périmètre est un cercle de 35 mètres de rayon centré sur l'indice de cavité.
- pour les cavités non réparables géographiquement mais recensées sur une ancienne parcelle cadastrale, le périmètre de restriction s'étend sur la totalité de la parcelle identifiée et sur une bande périmétrique de 60 mètres ou 35 mètres de large.
- pour les puits et les carrières à ciel ouvert il n'y a pas lieu de créer de périmètre.

Il est important de préciser que les choix des rayons de protection ont été établis de façon empirique afin de gérer les problèmes de la quasi-totalité des types de cavités existantes.

Les différents aménagements autorisés de manière très restrictive sont édictés dans le règlement des secteurs « .r ». de chacune des zones.

Le plan de zonage reprend l'existence de ces risques à un instant donné mais ces risques évoluent continuellement : de nouveaux risques apparaissent, d'autres sont confirmés, précisés et certains sont supprimés. Malgré toutes les investigations déjà mises en œuvre, l'absence d'indice de cavité n'exclut pas l'existence de risque.



#### ▪ Les ruissellements: secteurs « .i »

Les axes d'écoulement des eaux pluviales mentionnés dans le cadre du bilan ont été repris sur le plan de zonage par la protection de ces sites. La définition de ces secteurs a été fixée au regard de l'importance du risque encouru et de la pente naturelle du terrain : plus le terrain est pentu plus l'écoulement est fort et concentré.

Cette protection a justifié un classement en secteur i de tous les axes d'écoulement.

Les différents aménagements autorisés de manière très restrictive sont édictés dans le règlement des secteurs « .i » de chacune des zones.

#### Les emplacements réservés

Dans le cadre de son développement, la commune de Fréville a inscrit six emplacements réservés au sens de l'article L.123.9 du code de l'urbanisme.

Aujourd'hui, la commune de Fréville est le bénéficiaire de toutes ces réserves.

Pour chacun de ces emplacements une désignation indiquant l'objet de la réserve, le bénéficiaire, la ou les parcelles cadastrales touchées et la surface approximative figure dans la pièce n°5 intitulée règlement et emplacements réservés.

#### Les secteurs boisés classés

Toujours dans le but de valoriser le patrimoine naturel, les bois ont été classés en espaces boisés classés en suivant les principes de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme :

*« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.*

*Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.*

*Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.*

*(...)»*

Ce classement vise à sauvegarder l'équilibre naturel de ces espaces et notamment, de maintenir un cadre de vie favorable au bien-être des habitants et de préserver l'écosystème local tant au niveau climatique qu'au niveau de la protection de la faune et de la flore.

Ce classement s'applique aux espaces boisés forestiers comme aux espaces verts urbains, qu'ils soient existants ou à constituer. Tout changement de mode d'affectation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement est interdit.

Tous les bois, qu'ils soient privés ou domaniaux ainsi que tous les alignements d'arbres caractéristiques de la cour masure du pays cauchois tels qu'ils figurent sur le plan de zonage sont classés au sens de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

Les élus ont défini des alignements à créer autour des zones à urbaniser afin de faciliter leur insertion paysagère au sein du territoire communal. Ils seront classés au sens de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

Le fait d'avoir classé un espace boisé n'y interdit pas nécessairement les coupes. Le refus de la coupe ou de l'abattage est examiné au cas par cas en fonction de critères d'opportunité. Le présent PLU n'interdit pas les coupes mais rappelle qu'elles sont soumises à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Ce classement a des effets relativement importants sur les possibilités de construire. Mis à part les travaux sur les constructions existantes, telles que leur adaptation ou leur réfection, avec ou sans changement de destination, voire leur extension limitée, dès lors que cette extension n'empiète pas sur les espaces boisés et s'effectue de façon verticale, la jurisprudence administrative est excessivement restrictive en la matière.

Conformément à l'article R.443-9-1 du Code de l'Urbanisme, le stationnement de caravanes est par ailleurs interdit dans les bois, forêts et parcs classés comme espaces boisés à conserver par le PLU.



### Le droit de préemption urbain

A l'issu de cette procédure de révision de POS, les élus souhaitent soumettre les zones urbaines et les zones à urbaniser au droit de préemption urbain. Une fois le PLU approuvé, le Conseil Municipal pourra délibérer à nouveau pour fixer le périmètre du DPU. Le plan de zonage (pièces n°3 et 4) fait figurer par anticipation le droit de préemption urbain appliqué au présent PLU, qui sera instauré prochainement.

## **2. Les choix retenus pour le règlement littéral**

Le règlement précise les dispositions d'urbanisme à respecter dans chaque zone. Un chapitre par zone fixe en 14 articles les règles à respecter.

Lors de la rédaction du règlement, seul le renseignement des articles 6 et 7 est obligatoire. Pour autant, les élus ont estimé que la seule définition de règles d'implantation ne permettrait pas d'assurer une bonne intégration des constructions dans leur environnement. C'est pourquoi dans la majorité des zones, d'autres articles "non obligatoires" sont souvent renseignés. Dans le but de prendre en considération la forme urbaine, la silhouette de la ville, existante aussi bien que souhaitée, il nous semble important de définir des règles relatives à la hauteur des constructions, leur aspect extérieur, l'aménagement de leurs abords...

La volonté de la commune de Fréville a été de respecter autant que possible un objectif de simplicité et de clarté afin d'éviter les interprétations multiples des articles du règlement.

Le règlement du PLU doit s'adapter au passé de la commune et à son devenir. L'objectif de simplicité a alors conduit la commune à adopter un règlement de PLU dont la trame ressemble à celle du POS. Pour autant, de nombreuses règles ont évolué de manière à prendre en compte l'existant et le projet urbain à mettre en place. La commune a désiré un règlement le plus objectif possible afin d'éviter les appréciations multiples ou divergentes, sources de contestations et de conflits.

Notes :

- a) Indépendamment du règlement du PLU, un certain nombre d'occupations et d'utilisations des sols : les clôtures, les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.
- b) Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au Plan Local d'Urbanisme en application de l'alinéa 7 de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.422-2 du Code de l'Urbanisme).
- c) La reconstruction des bâtiments après sinistre : désormais, en vertu de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sauf si le PLU en dispose autrement.

La commune de Fréville n'a pas souhaité interdire la reconstruction après sinistre, à l'exception des sinistres liés à un effondrement du sol dans les secteurs « .r » et à une inondation dans les secteurs « .i ».

### **2.1. La vocation des zones du PLU de Fréville**

#### Les zones urbaines

La zone U correspond au bâti dense ancien et aux extensions réalisées en application du projet de POS. Sa configuration spatiale autour du point de convergence des RD 5, 20 et 22 lui confère le caractère de zone centrale au sein du territoire communal. Sa vocation est d'accueillir l'ensemble des fonctions d'habitat, de commerces de proximité, d'équipements et d'activités d'accompagnement, permettant une mixité importante des fonctions.

Les principales actions à mettre en place à travers le règlement de la zone U sont de :

- Permettre la préservation du caractère dense du centre bourg,
- Ne pas prendre de mesures aggravant les problèmes de sécurité de la circulation



Le centre bourg de Fréville se caractérise par une mixité de l'habitat et des fonctions. Toutefois, les élus ont tenu à distinguer les zones urbaines selon leur destination : habitat, activités sportives et activités économiques.

Ainsi, les équipements sportifs ont été classés dans une zone urbaine sportive (US) dans le but de restreindre les autres utilisations et occupations du sol sur les parcelles ou à proximité immédiate des parcelles accueillant déjà ces équipements publics.

De la même manière, la vocation principale de la zone UX est d'accueillir les constructions à usage principal d'activités, d'artisanat, de bureaux, d'industries et de fonction d'entrepôt ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage, à la surveillance ou à la direction de ces établissements.

La principale action à mettre en place à travers le règlement des zones US et UX sont de :

- Favoriser une urbanisation harmonieuse, dans la lignée de l'existant.

#### Les zones à urbaniser

La zone AU ne pourra être urbanisée qu'à l'occasion de la modification ou de la révision du présent PLU. Actuellement, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être édifiées sans avoir à effectuer une modification ou une révision du PLU.

La zone AUI est une zone à urbaniser à court terme, ne nécessitant pas nécessairement la modification ou la révision du PLU. Sa vocation principale est d'accueillir de l'habitat. Elle pourra être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de toute la zone et à condition que soient réalisés les équipements nécessaires.

La zone AUS est une zone à urbaniser à vocation d'activités sportives ou socioculturelles, ne nécessitant pas nécessairement la modification ou la révision du PLU. Sa vocation principale est d'accueillir des activités sportives et socio-culturelles. Elle pourra être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de toute la zone et à condition que soient réalisés les équipements nécessaires. Son urbanisation sera le fruit d'une réflexion intercommunale.

La zone AUX est une zone à urbaniser à vocation d'activités économiques, ne nécessitant pas nécessairement la modification ou la révision du PLU. Sa vocation principale est d'accueillir des activités économiques afin de répondre aux exigences de la Communauté de Communes en matière de développement économique. Elle pourra être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de toute la zone et à condition que soient réalisés les équipements nécessaires.

La principale action à mettre en place à travers le règlement des zones AUI, AUS et AUX est de favoriser une urbanisation harmonieuse, dans la lignée de l'existant, correctement intégrée dans le site.

#### La zone agricole

La zone A est la zone la plus vaste du PLU de Fréville. Elle doit être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Pour cela, seuls les bâtiments d'exploitation, les ouvrages d'intérêt collectif et de service public pourront y être autorisés, sous réserve de respecter l'environnement (milieu naturel et ensemble paysager).

Les enjeux dans cette zone sont forts.





### Les zones naturelles

La zone N1 est une zone naturelle et forestière à protéger correspondant au périmètre de la ZNIEFF de type II « Forêt de Maulévrier, Vallée de Sainte-Gertrude, Vallée de la Rançon ». Les enjeux dans cette zone sont forts. Dans le cas présent, il a fallu tenir compte de la situation existante. Hormis les seules constructions nécessaires au bon fonctionnement de la station d'épuration, aucune autre construction nouvelle ne pourra donc y voir le jour.

La zone N2 est une zone naturelle dont on veut préserver le caractère rural. Délimitée strictement autour de zones déjà bâties, elle est le témoin d'un patrimoine caractéristique cauchois jusque-là préservé du mitage. Ces parcelles ne sont donc pas destinées à accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'activités d'autant que les réseaux n'y sont pas toujours suffisants.

La zone N3 est une zone naturelle, délimitant une zone déjà bâtie dont l'intérêt au regard du patrimoine bâti et naturel est moins fort que dans les zones N2. Partiellement desservie par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer, la zone N3 comporte un espace libre ("dent creuse") au sein duquel de nouvelles constructions ponctuelles pourront être accueillies. Dans le cas présent, ce zonage ne va permettre la venue que d'une seule construction aux Tilleuls.

### Les risques naturels

Les risques naturels liés aux cavités souterraines et aux ruissellements touchent la commune de Fréville. Ils sont caractérisés dans le règlement littéral.

Le règlement littéral définit les mesures à mettre en œuvre pour la protection contre les risques et pour l'aménagement des espaces concernés afin d'en tirer parti pour le développement de la commune.

Des secteurs « .r » ont été définis autour de chaque indice de cavité n'ayant fait l'objet d'aucune étude particulière. On retrouve dans le règlement de Fréville des sous-zones U.r, US.r, UX.r, AUI.r, AUS.r, A.r, N1.r, N1-STEP.r, N2.r.

La réglementation de ces secteurs « .r » s'appuie sur des directives préfectorales.

Des secteurs « .i » ont été définis par l'AREAS sur 25 à 50m de large selon la morphologie locale. On retrouve dans le règlement de Fréville des sous-zones U.i, UX.i, AUa.i, AUb.i, AUI.i, AUS.i, A.i, N1.i et N2.i. La réglementation des secteurs « .i » est cohérente avec la réglementation des secteurs « .r ».

## **2.2. Les articles du règlement et la justification des règles**

*Note : De manière à faciliter la lecture du paragraphe suivant, les alinéas issus du règlement sont précédés d'une double barre verticale, tandis que les justifications et explications ne le sont pas.*

Ex :

|| Seules sont autorisées... : *extrait du règlement*

Le règlement autorise seulement... : *justification*

### La qualification de la zone

A l'instar du POS, le PLU n'a plus d'obligation de faire figurer l'affectation dominante des sols par zone, il exprime dorénavant les usages principaux qui peuvent y être faits ou la nature des activités qui y sont exercées.

La qualification des zones du PLU de Fréville est issue des vocations décrites ci-dessus.

### Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Les occupations et utilisations du sol visées concernent le sol, le sous-sol, voire le sur-sol.

L'autorisation, l'interdiction de construire ou de procéder à une installation sur une zone dépend, en premier lieu, de la vocation dominante de celle-ci.



## **Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

### ▪ Les zones urbaines

Compte tenu du principe de diversité des fonctions urbaines qui est privilégié dans les zones urbaines, les occupations et utilisations du sol sont largement admises. Afin de répondre à cet objectif, la rédaction de l'article 1 est plutôt ouverte, elle n'est pas normative, ce qui signifie que **ce qui n'est pas explicitement interdit est permis.**

D'une manière générale, le règlement de la zone U interdit :

\* Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, d'hébergement hôtelier autres que celles visées à l'article 2.

Cet alinéa est destiné à se prémunir de constructions non compatibles avec le voisinage de zones d'habitation.

\* Les constructions à usage d'activités industrielles, d'exploitations agricoles ou forestières, d'entrepôts.

Ces activités sont autorisées dans des zones spécifiques : UX pour les activités industrielles et les entrepôts, A pour les activités agricoles, N1 pour les activités forestières ; de manière à préserver le centre bourg d'activités nuisantes ou mal appropriées.

\* Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents ou saisonniers.

\* Le stationnement des caravanes.

\* Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

\* Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> sauf s'ils sont rendus nécessaires :

- à la réalisation d'aménagements hydrauliques

- à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics

Cet alinéa prend en compte la démarche entreprise par la commune et les syndicats de bassins versants contre les inondations. Il prend également en compte les observations des Services de l'Etat.

Le règlement des zones US et UX, compte tenu de la vocation spécifique que les élus ont voulu donner à ces zones, est limitatif. Dans la zone US, seules seront autorisées les constructions liées aux activités sportives et socioculturelles et dans la zone UX, les constructions liées aux activités économiques.

### ▪ Les zones à urbaniser

Le règlement de la zone AU est limitatif dans le sens où l'urbanisation est conditionnée à la modification ou révision du PLU, laquelle fixera les utilisations et occupations du sol interdites.

Le règlement des zones AUI, AUS et AUX est lui aussi limitatif, seules les dispositions de l'article 2 sont autorisées, de manière à ne pas voir s'installer des constructions ne répondant pas au projet de politique urbaine communale.

### ▪ La zone agricole et les zones naturelles

Contrairement aux zones urbaines, dans le but de protéger les espaces naturels et agricoles, les occupations et utilisations du sol sont limitativement admises.

## **Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### ▪ Dans toutes les zones du PLU :

Sont autorisées :

\* Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cet alinéa est spécifié dans les zones où les occupations et utilisations du sol sont limitativement admises



Dans les secteurs « .r », conformément à la directive préfectorale évoquée précédemment, seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- La construction d'annexes de faible importance,
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.
- La mise en conformité des installations agricoles (dans les zones A.r).

La construction d'annexes de faible importance est autorisée en secteur « .r ». La volonté municipale est d'autoriser dans les parcelles entièrement touchées par un périmètre de risque la construction d'annexes de faible importance, dont la superficie ne pourra dépasser les 20 m<sup>2</sup> de SHON et qui ne pourront en aucun cas accueillir de nouveau logement. Le but poursuivi est de ne pas empêcher les habitants concernés d'édifier un garage ou un abri de jardin... Par opposition, les parcelles partiellement touchées par un risque de cavité devront, dans la mesure du possible, accueillir les annexes en dehors des secteurs « .r ».

\* Dans les secteurs « .i », seules sont autorisées :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.
- (dans la zone A) La mise en conformité des installations agricoles, à défaut de pouvoir l'autoriser dans le reste de la zone A et sous réserve de prendre en compte les problèmes de ruissellement (implantation des installations et gestion des eaux pluviales).

La réglementation des secteurs « .i » s'inspire de celle des secteurs « .r », à la différence que la construction d'annexes de faible importance n'y est pas autorisée. Les passages d'eau laissent toujours une partie des parcelles exempte du périmètre de risque, les annexes pourront alors être construites en dehors des secteurs « .i ».

Dans les secteurs « .r » et « .i » dans lesquels aucune construction n'est édiflée, toutes les constructions sont interdites dans l'article 1 (zones US.r, UX.i, AU.i, AUI.i, AUS.r, AUS.i, N1.r, N1.i)

#### ▪ Les zones urbaines

Comme nous l'avons vu précédemment, ce qui n'est pas explicitement interdit dans l'article 1, est permis. Cependant, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières. Dans la zone U, on retrouve :

\* Les constructions à usage d'activités compatibles avec la proximité des zones d'habitat, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeur, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

Cet article général permet de ne pas voir s'installer d'activités non compatibles avec un habitat proche.

La zone US autorise strictement :

\* Les constructions à vocation d'activités socio-culturelles et sportives destinées à accueillir du public. Ces constructions devront respecter la législation sur les établissements recevant du public.

\* Les aménagements d'accompagnement de l'activité sportive ou socio-culturelle.

\* Les constructions à vocation de gardiennage et le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des équipements.



La zone UX autorise strictement :

A condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeur, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

\* Toute construction et toute opération d'aménagement d'ensemble à usage principal d'activités, d'industries, de bureaux, d'entrepôts, d'artisanat et de commerces et les bureaux et services liées au fonctionnement des installations admises.

\* Le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des installations admises déjà en activité sur la parcelle.

\* Les postes de distribution de carburant et les ateliers de réparation de véhicules.

\* Les aménagements d'accompagnement nécessaires à l'activité.

#### ▪ Les zones à urbaniser

La zone AU, objet d'une urbanisation à long terme n'autorise aucune construction en dehors de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. *(Les élus souhaitent que cette zone comprenne un secteur dans lequel seules les constructions de type « R+1+comble » seront autorisées et ce, afin de recréer, le long de la RD 5, un front bâti à l'image de celui du bourg ancien.) (cf Pièce n°6 du présent dossier de PLU relative aux orientations spécifiques)*

La zone AUI autorise strictement, sous réserve de la compatibilité avec le caractère de la zone :

\* L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions.

\* Le changement de destination des constructions.

\* Les annexes de faible importance, jointives ou non.

Ces alinéas sont destinés à permettre aux constructions existantes d'être adaptées aux besoins de leurs utilisateurs.

La zone AUI autorise également toute construction et toute opération à la condition que :

- le constructeur ou le lotisseur prenne à sa charge la réalisation des équipements propres à la zone sans préjudice des participations éventuellement exigibles.

\* Les équipements d'infrastructures et constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces aménagements.

Les règles destinées à gérer l'urbanisation des zones AUI sont vouées à permettre une mixité des formes d'habitat, cohérentes avec le paysage environnant.

Elles sont complétées par les dispositions énoncées dans le document « orientations d'aménagement et d'urbanisme spécifiques ».

La zone AUS autorise à la condition que :

- le constructeur ou le lotisseur prenne à sa charge la réalisation des équipements propres à la zone sans préjudice des participations éventuellement exigibles.:

\* Toute occupation ou utilisation du sol à vocation d'activités sportives et socio-culturelles.

\* Les constructions à vocation de gardiennage et le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des équipements.

\* Les aménagements d'accompagnement de l'activité sportive ou socio-culturelle.

La zone AUX autorise à la condition que :

- le constructeur ou le lotisseur prenne à sa charge la réalisation des équipements propres à la zone sans préjudice des participations éventuellement exigibles

- les occupations des sols soient compatibles avec les zones d'habitat voisines. :

\* Toute construction et toute opération d'aménagement d'ensemble à usage principal d'activités, d'industries, de bureaux, d'entrepôts, d'artisanat et de commerces et les bureaux et services liées au fonctionnement des installations admises.

\* Le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des installations admises déjà en activité sur la parcelle

\* Les aménagements d'accompagnement nécessaires à l'activité.



- La zone agricole

La zone A impose les conditions générales suivantes :

\* A condition que leur localisation ou leur situation :

- ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants,
- ne compromette pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols.

Et autorise strictement :

\* Les constructions visées à l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme.

Seules pourront donc voir le jour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Note relative aux constructions nécessaires à l'activité agricole<sup>1</sup> :

« Par constructions nécessaires à l'exploitation, il y a lieu d'entendre :

- les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits venant de l'exploitation...)
- les bâtiments nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage (hangars, granges...)
- les constructions d'habitation nécessaires à l'exploitation, qu'il s'agisse des logements de l'exploitant et de ses employés ou des logements des enfants ou des ascendants, dès lors dans ce dernier cas, qu'ils ont une utilité directe pour l'exploitation.

(...)

Par ailleurs, peuvent être autorisés, au titre des constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions et aménagements, dès lors qu'ils sont accessoires à l'exploitation agricole, tels les locaux sur le lieu d'exploitation pour permettre la vente de produits locaux, le "camping à la ferme", l'aménagement de gîtes ruraux (à condition qu'ils soient situés à proximité de ces bâtiments ou dans l'environnement du corps d'exploitation) ... »

Ainsi, sur le territoire de Fréville, les constructions destinées au tourisme rural et au commerce pour la vente de produits de la ferme pourront être autorisées à condition que cette activité soit annexe à l'activité agricole.

Soucieuse de mettre en place une politique de développement touristique, conformément aux compétences de la Communauté de Communes du Plateau Vert, la commune de Fréville souhaite ainsi permettre la création des structures d'accueil des touristes notamment dans les zones agricoles (et naturelles). L'intérêt est que ces gîtes soient créés au sein de secteurs caractéristiques, de sites au caractère rural local.

De plus, un exploitant agricole pourra construire des annexes à son habitation (garage, abri de jardin...), y compris une piscine, sous réserve de respecter toutes les législations.

A noter que dans le cadre de l'élaboration du PLU, les élus ont pris soin de classer en zone A les parcelles bâties à vocation agricole et l'ensemble des terres agricoles et ce, au vu de l'enquête agricole réalisée par la Chambre d'Agriculture en 2004 (cf partie I, IV.2. page 26). Toutefois, si des "non agricoles" venaient à s'installer dans une habitation existante classée en zone A lors de l'approbation du PLU, ils ne pourraient pas faire d'extension ni construire d'annexe.

\* Les bâtiments repérés sur le plan de zonage par un indice B suivi d'un numéro d'ordre peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Le changement de destination d'un bâtiment agricole devra impérativement faire ressortir ses caractéristiques. L'ajout de matériaux modernes pourra être autorisé dès l'instant où ils ne dénaturent le bâtiment.

Cet alinéa répond à l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme qui spécifie que « *Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole.* »

---

<sup>1</sup> Patrick Hocréitére "Le Plan Local d'Urbanisme, les indispensables", Editions berger-Levrault, juin 2004.



#### ▪ Les zones naturelles

Dans toutes les zones naturelles (N1, N2, et N3), les occupations et utilisations du sol autorisées sont restreintes, à l'exception des secteurs constructibles de taille et de capacité d'accueil limitées (N3).

Compte tenu de sa vocation, la zone N1 n'autorisera que dans le secteur N1-STEP :

- La réhabilitation des constructions et installations existantes nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris leur extension mesurée
- La reconstruction des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.
- La mise en conformité des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces alinéas ne sont destinés qu'à permettre le bon fonctionnement de la station d'épuration en place.

La zone N2 se veut être une zone de préservation du caractère rural. Les parcelles existantes pourront continuer à vivre mais aucune nouvelle construction ne pourra y voir le jour, à l'exception des utilisations et occupations du sol suivantes :

- \* L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- \* Les annexes, jointives ou non, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles en respectent le caractère naturel.
- \* Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'il soit compatible avec le caractère de la zone.

Dans l'optique de créer des structures d'accueil pour les touristes et de continuer à faire vivre les différents hameaux, le règlement des zones N2 permet la réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles intéressants d'un point de vue patrimonial et architectural. Nous verrons que la zone N3 le permet de facto en autorisant les nouvelles constructions et la transformation des bâtiments existants.

Les nouvelles constructions seront autorisées si elles ont le caractère d'annexes, qu'elles soient jointives ou non. Ainsi, si son habitation se situe dans l'îlot de propriété, un artisan pourra édifier une annexe nécessaire à son activité.

La zone N3 se veut être une zone de préservation du caractère rural, compatible avec l'arrivée de quelques nouvelles constructions. La condition nécessaire à cette densification est que les parcelles soient desservies en réseaux d'eau, d'électricité, de voirie et que les aménagements envisagés ne nécessitent pas de renforcements des réseaux.

Peuvent être autorisés :

- \* Les constructions ou opérations à usage d'habitation.
- \* La transformation de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU en habitation ou à usage d'activités compatibles avec un habitat proche.

## **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Cet article a pour finalité de permettre des accès comprenant toutes les mesures de sécurité et de prévoir des voiries suffisantes pour desservir les différentes occupations et utilisations du sol autorisées.

Les élus ont bien conscience que les accès ne peuvent être réglés que par le règlement du PLU, le gestionnaire de voirie étant la personne qui délivre les autorisations, et ce, quel que soit le règlement du PLU. Cet article 3 a donc vocation à spécifier des règles minimales de desserte et à indiquer les orientations communales retenues.

D'une manière générale :

- \* Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- \* Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- \* Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.



\* Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

Toutes les voies en impasse nouvellement créées devront être aménagées pour permettre aux véhicules de transport des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

La commune de Fréville n'a pas souhaité fixer de façon systématique des normes en ce qui concerne le dimensionnement des voiries, afin que cette disposition n'ait pas d'impact négatif sur la forme urbaine. Une définition globale de dimensionnement pourrait entraîner dans certains cas un surdimensionnement de la voirie ou au contraire un sous-dimensionnement.

Cependant, l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme impose une largeur suffisante de la voie pour autoriser la construction : « *Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*

*Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.*

*La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :*

- a) *A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;*
- b) *A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.*

(...)

*Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. »*

En tant qu'élément important de la conception et de la qualité des espaces urbains et collectifs, la voirie doit être adaptée, dans ses formes et dans ses caractéristiques, aux usages qu'elle supporte.

Comme la gestion des accès est une réglementation différente de l'urbanisme, le règlement du PLU ne comporte pas d'alinéa prescrivant la possibilité ou l'interdiction de créer un accès sur telle ou telle voie. La création d'accès sera ainsi étudiée au cas par cas par le gestionnaire de la voirie concernée.

#### **Article 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Comme l'article 3, cet article se veut explicite.

Dans toutes les zones où il est possible de construire, les terrains le nécessitant doivent être raccordés par des branchements privés souterrains au réseau public d'eau potable, au réseau d'électricité, de télédistribution et de téléphone, et s'il existe au réseau d'assainissement collectif.

A défaut de réseau d'assainissement collectif ou en d'impossibilité technique de raccordement, ils seront dotés d'un système d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Concernant les eaux pluviales, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositions concernant l'article 4 dépendent de la délimitation des zones d'assainissement collectif et non collectif effectuée en application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.



De façon complémentaire aux règles précédentes, dans les zones U, UX et AUX, l'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel. Dans le cas où l'activité autorisée sur la zone générerait des effluents nuisibles au bon fonctionnement de la station d'épuration communale, un traitement autonome peut être préconisé, voire imposé. Le dispositif doit être conforme à la législation en vigueur. Ces règlements visent à imposer une protection de l'environnement la plus efficace possible dans ces zones où les nuisances peuvent être importantes.

Devant les risques d'inondation et de ruissellements existants sur la commune de Fréville, les élus ont souhaité gérer les eaux pluviales le plus en amont possible. Complémentairement aux actions publiques, l'article 4 définit des modalités de gestion des eaux pluviales, de façon à tenir compte des axes de ruissellement, de la nécessité de maîtriser les débits, de l'existence d'un réseau séparatif.

Il est rajouté dans les zones AUI, AUS et AUX que les projets d'aménagement devront garantir que leurs propres ruissellements n'aggravent pas les désordres d'inondations aux futures habitations ainsi qu'aux sous-sols. Cet alinéa vise la protection des populations contre les risques naturels.

Enfin, les mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales mentionnées au plan de zonage devront être conservées ou compensées et entretenues.

Dans les zones AUI, AUS et AUX, il est spécifié que les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité devront présenter des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies.

#### **Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

D'une manière générale, toute opération ou division de propriété doit être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.

Conformément aux dispositions des lois SRU et UH, une superficie minimale a été fixée dans certaines zones. Elle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou par une volonté de préservation de l'urbanisation traditionnelle ou de l'intérêt paysager de la zone.

Aucune superficie minimale n'est fixée dans les zones US, UX, AU, AUI, AUS, AUX et N1.

Dans la zone U :

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup> en cas de recours à l'assainissement autonome,

Dans la zone A :

\* Le terrain d'assiette des bâtiments destinés à changer de destination doit avoir une superficie minimale de 1500 m<sup>2</sup>.

La volonté des élus réside, d'une part, dans l'objectif de préserver les bâtiments intéressants d'un point de vue architectural et patrimonial, et d'autre part d'éviter leur abandon. Néanmoins, conscients des risques liés à l'arrivée d'une nouvelle famille dans une zone agricole, ils désirent imposer un minimum d'espace entre le monde rural et le monde non-rural.

\* Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 1500 m<sup>2</sup> en cas de recours à l'assainissement autonome.

Dans la zone N2 :

\* Le terrain d'assiette des bâtiments destinés à changer de destination doit avoir une superficie minimale de 1500 m<sup>2</sup>.

La volonté des élus réside, d'une part, dans l'objectif de préserver les bâtiments intéressants d'un point de vue architectural et patrimonial, et d'autre part d'éviter leur abandon. Ils souhaitent également continuer de faire vivre les différents hameaux sans que ces derniers soient densifiés.





Dans la zone N3 :

\* En cas de recours à l'assainissement autonome, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 1200 m<sup>2</sup>.

Les élus ont souhaité permettre la venue d'une seule habitation sur une unité foncière située au cœur d'un groupe d'habitation aux Tilleuls.

Les parcelles concernées par l'établissement de superficies minimales dans les zones U(1000m<sup>2</sup>), A(1500m<sup>2</sup>), N2 (1500 m<sup>2</sup>) et N3 (1200 m<sup>2</sup>) relèvent d'un dispositif d'assainissement non collectif. Ces superficies minimales découlent :

- de la prise en compte de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome à travers les études du schéma d'assainissement,
- d'un courrier qui nous a été transmis par le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales le 18/07/2005 et qui précise « (...) En conséquence, le minimum de 1000 m<sup>2</sup> est souhaitable dans les zones relevant au moment du PLU d'assainissement non collectif, mais définies comme zone d'assainissement collectif à moyen ou long terme et le minimum de 1500 à 2000 m<sup>2</sup> est souhaitable dans les zones de hameau destinées à rester définitivement dans le zonage d'assainissement non collectif (soit le cas des zones A, N2 et N3). »

Le minimum parcellaire des zones A et N2 a en outre été fixé dans le but de conserver les bâtiments intéressants d'un point de vue architectural et patrimonial et par la même de participer à la préservation du paysage rural cauchois.

Le minimum parcellaire des zones N3 déroge quelque peu à ce courrier mais se justifie par l'aptitude du sol à aménager un dispositif d'assainissement autonome par épandage à 0.5m de profondeur.

#### **Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Selon les différentes caractéristiques des voies et selon la zone, plusieurs types de recul par rapport aux emprises publiques sont envisagés. Ce recul variable selon les zones permet de conserver la configuration des tissus bâtis, de ménager la tranquillité des habitants et celle des usagers des voies publiques.

Dans toutes les zones, l'article 6 définit l'implantation des constructions en précisant la destination de ces dernières. A titre d'exemple, dans la zone U, les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat, doivent être implantées soit en limite d'emprise publique existante ou projetée, soit observer un recul minimum de 5m (...). Ainsi, seule l'implantation de certains types de constructions est réglementée. Cela permet de ne pas disposer d'une règle trop générale mais d'une règle ciblée. Cela permet également de ne pas imposer de contraintes excessives aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

D'une manière générale, dans toutes les zones, dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté. Cet article vise à ne pas créer de difficultés aux constructions existantes, régulièrement édifiées mais ne répondant pas aux règles de l'actuel PLU. Ces constructions pourront être agrandies dans le prolongement de l'existant.

Dans les zones U, AU, AUI, N1, N2 et N3 :

Les constructions (...) doivent être implantées :

- soit en limite d'emprise publique existante ou projetée
- soit en observant un recul par rapport à celle-ci d'au moins 5m

Pour la zone U et les zones AU et AUI, ces distances ont été fixées au vu de l'existant et des exigences quant à la création d'entrées charretières. Ces prescriptions contribueront au maintien d'un tissu bâti dense dans le bourg.

Pour la zone N1, ces distances ont été fixées afin de ne pas gêner le devenir de la station d'épuration.

Pour les zones N2 et N3, ces distances ont été fixées au vu de l'existant. Quelques unités foncières au parcellaire exigu ne serait pas en mesure d'accueillir de constructions annexes si la distance de recul avait été plus importante.



Dans les zones US, AUS et A :

Les constructions (...) doivent être implantées en observant un recul d'au moins 10m par rapport à la limite d'emprise publique existante ou projetée.

Ces distances, fixées au vu de l'existant, permettront de garantir à la fois une insertion paysagère réussie ainsi qu'un accès et une desserte sécurisés.

Dans les zones UX et AUX :

Les constructions (...) doivent être implantées en observant :

- un recul d'au moins 10m par rapport à la route départementale n°20
- un recul d'au moins 5m par rapport à la future liaison routière entre la RD 20 et la VC 113 mentionnée dans les orientations spécifiques

Ces distances, fixées au vu de l'existant, permettront de garantir à la fois une insertion paysagère réussie ainsi qu'un accès et une desserte sécurisés.

#### **Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans la majorité des cas, l'agencement des constructions ne suit pas de règle particulière, ce qui contribue à maintenir et conserver le caractère rural et résidentiel du village. Afin de conserver cette diversité, il est possible d'implanter les constructions soit en limite de propriété soit d'observer une distance de recul minimum. Cette distance minimum est, en principe imposée selon des règles classiques qui ménagent la salubrité et règlent les problèmes de vues (art R 111.19).

Aussi, le règlement prévoit dans les zones U, A, N2 et N3 :

\* Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place sera accepté.

Cet article vise à ne pas créer de difficultés aux constructions existantes ne répondant pas aux règles de l'actuel PLU. Ces constructions pourront être agrandies dans le prolongement de l'existant.

Sinon, dans le règlement de la zone U :

Les constructions (...) doivent être implantées :

- Soit en limite séparative
- Soit en observant un recul par rapport à celle-ci d'au moins 2m.

Ces distances, fixées au vu de l'existant, permettront de conserver un tissu bâti dense et ce, afin de former une entité cohérente à terme.

Dans le règlement des zones US, AU, AUI, AUS, N1, N2 et N3 :

Les constructions (...) doivent être implantées :

- Soit en limite séparative
- Soit en observant un recul par rapport à celle-ci d'au moins 3m.

Ces distances, fixées au vu de l'existant, permettront de conserver un tissu bâti de la même teneur et ce, afin de former des entités cohérentes à terme.

Dans le règlement des zones UX et AUX :

\* Les constructions destinées aux activités doivent être implantées en observant un recul d'au moins 5m par rapport aux limites séparatives.

\* Les constructions destinées à l'habitat doivent être implantées :

- Soit en limite séparative
- Soit en observant un recul par rapport à celle-ci d'au moins 3m.

Les distances fixées pour l'habitat sont cohérentes avec celles énoncées dans les zones US, AU, AUI, AUS, N1, N2 et N3.

Les distances fixées pour les activités permettent de garantir à la fois une insertion paysagère réussie et un environnement sécurisé pour l'habitat proche.

Dans le règlement de la zone A :

Les constructions (...) doivent être implantées en observant un recul d'au moins 5m par rapport à la limite séparative.

Cette distance permettra de garantir à la fois une insertion paysagère réussie et un environnement sécurisé pour l'habitat alentour.



### **Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

En règle générale, les constructions peuvent être jointives ou séparées par une distance qui ménage la salubrité et qui est souvent égale à la hauteur de la construction en vis-à-vis.

Le caractère rural de la commune ne nécessite pas de réglementation dans ce domaine. Aussi la commune de Fréville n'a pas imposé de règles propres à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

### **Article 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions doit se comprendre comme le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brute du bâtiment, y compris les décrochements et les saillies, à la surface de la parcelle. Cette règle, associée à la hauteur autorisée permet de donner une enveloppe du volume autorisé sur chaque terrain et par la même occasion, de fixer les espaces vides à conserver pour donner une physionomie particulière à une zone. Selon leur taille, ces espaces devront faire l'objet d'aménagements paysagers (article 13).

La zone U est une zone d'habitat dense dont la commune souhaite conserver le caractère : une emprise au sol maximale de 50% a été fixée et ce, dans l'optique d'une utilisation économe de la ressource foncière.

Les zones UX et AUX sont des zones dédiées aux activités économiques en entrée de bourg depuis Croixmare. La commune ne souhaite pas limiter l'arrivée d'activités économiques afin de répondre aux exigences intercommunales. Du fait de l'importance de la taille des parcelles à venir, une emprise au sol maximale a été fixée à 50% et ce, dans un souci d'insertion paysagère réussie et d'aménagement de qualité de chacune des unités foncières qui seront créées. Ce ratio vise à permettre la création d'espaces verts et de stationnements suffisamment dimensionnés ainsi qu'une circulation sécurisée au sein de chaque nouvelle parcelle.

|| A noter qu'une emprise au sol donnée ne génère pas le même aménagement du territoire selon la vocation de la zone et la taille du parcellaire.

La zone AUI est une zone d'extension comprise entre la zone urbaine et la zone agricole : une emprise au sol maximale de 30% a été fixée afin d'assurer la transition entre le bâti dense existant et la plaine agricole.

La zone N1 est vouée à n'accueillir que des constructions liées à la stations d'épuration tandis que les zones N2 et N3 sont vouées à accueillir peu ou pas de constructions nouvelles : une emprise au sol de 20% a été fixées afin de conserver l'organisation spatiale existante.

Résultat d'un choix communal, les zones US, AUS, A et N1 ne fixent pas de conditions particulières pour ne pas gêner l'évolution des activités et services publics existants.

### **Article 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

De la même manière que les articles 6 et 7, l'article 10 précise la destination des constructions dont il régit la hauteur. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en sont ainsi exemptes.

D'une manière générale, la hauteur a été fixée de façon à ce que chaque construction ne vienne pas briser l'harmonie du domaine bâti existant.

Dans les zones U, UX, AUI, AUX, A, N2 et N3, la hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne devra pas excéder :

|| - Un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable, ni 11m au faîtage.

Dans la zone A, la hauteur des constructions nouvelles à usage de bâtiments agricoles ne devra pas excéder :

|| - 15 m.

Dans la zone N1, la hauteur des constructions nouvelles à usage de bâtiments agricoles ne devra pas excéder :

|| - 3 m.

Dans les zones U, UX, AUI, AUX, A, N2 et N3 :

|| \* Dans le cas de la transformation ou de l'extension d'une construction, son faîtage pourra prolonger le faîtage de la construction existante.

Cet article vise à ne pas créer de difficultés aux constructions existantes, régulièrement édifiées mais ne répondant pas aux règles de l'actuel PLU. Ces constructions pourront être agrandies dans le prolongement de l'existant.



## **Article 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords**

Cet article édicte les grandes lignes à suivre en matière d'aspect extérieur de constructions, de volumes et précise les différentes interdictions. L'article 11 est composé de plusieurs paragraphes : généralités, adaptation au sol, aspect, toitures, ouvertures et clôtures.

Il s'inspire du paysage existant et de la volonté communale en matière de paysage. Cependant, la commune ne souhaite pas s'opposer à l'arrivée d'architectures contemporaines de qualité, correctement intégrées dans le site. Pour cela, ces constructions peuvent déroger à chacune des dispositions suivantes. La qualité et l'intégration correcte dans le site devra être appréciée au cas par cas, un architecte du CAUE est mis à la disposition de la commune de Fréville dans ce but.

Tous les alinéas sont destinés à maintenir l'unité architecturale des zones existantes ou à créer.

### **Généralités**

\* Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

Cet article est destiné à empêcher l'arrivée de constructions non adaptées au paysage général de la commune. Il se veut général et est destiné à faciliter l'instruction des demandes d'autorisations d'occupation et d'utilisation du sol qui seraient mal adaptées au caractère rural local.

\* En cas de transformation ou d'extension de constructions existantes, de construction d'annexes, celles-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

Cet article est destiné à permettre la préservation du caractère de chacune des unités foncières.

### **Adaptation au sol**

\* Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Dans la zone A, tel que mentionné dans le règlement, cette prescription n'est pas à appliquer pour les bâtiments agricoles en cas de contrainte technique ou d'exploitation.

\* Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

Cet alinéa ne concerne que les zones U et AUI.

### **Aspect extérieur des constructions**

Sont interdits :

\* Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région

\* Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans-de-bois et faux marbre ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre

\* Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les bardages et les toitures doivent être mats.

\* Les tons criards sont exclus. Toutefois, des tons vifs peuvent être autorisés sur de petites surfaces lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

L'ensemble de ces alinéas s'applique dans les zones U, AUI et A.

Les zones US et AUS ne sont concernées que par le dernier alinéa.

Quant aux zones UX et AUX, elles ne sont concernées que par les deux derniers alinéas

### **Ouvertures**

\* Les constructions ne doivent pas présenter de pignons aveugles, sauf sur limite de propriété.

\* Les ouvertures doivent être accompagnés d'un rebord ouvragé.

L'ensemble de ces alinéas s'applique dans les zones U, AUI et A.

### **Clôtures**

\* Des clôtures peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériau opaque n'excède pas 0,50m de hauteur. Il peut être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie accompagné d'une haie, l'ensemble ne devant pas excéder 1,20m.

Cet alinéa ne s'applique dans les zones U, AUI.



Dans les zones UX et AUX :

- \* Les clôtures des parcelles donnant directement sur les voies publiques doivent être végétalisées. Elles pourront être doublées d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie.
- \* La hauteur des clôtures ne peut excéder 3 m.

Dans toutes les zones, les prescriptions précédentes s'appliquent, selon les typologies, aux constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, aux activités économiques, aux activités socioculturelles et sportives, à l'exploitation agricole et ses activités annexes.

Les architectures contemporaines de qualité correctement intégrées dans le site pourront déroger aux dispositions suivantes, concernant les ouvertures et les toitures.  
Elles s'appliquent cependant à toutes les autres constructions.

Toitures

- \* Les toitures doivent être en matériaux mats de tons ardoise ou autres matériaux naturels. Le chaume peut être admis
  - \* Les croupes ne peuvent admises que sur les bâtiments allongés et leur pente doit être plus prononcée que celle des versants de long-pan du même bâtiment
  - \* Sauf sur limite séparative, les toitures doivent présenter un débord en pignon et en long-pan de 30cm minimum
  - \* Les habitations, y compris leurs annexes jointives ou non, doivent présenter au moins deux versants de pente de 45° minimum. Toutefois, les toitures à une pente isolée sont autorisées :
    - Pour les constructions annexes de faible volume dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante,
    - Dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site
  - \* Les dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures sont autorisés.
- L'ensemble de ces alinéas s'appliquent dans les zones U, AUI et A.

Dans la zone A :

- \* Les matériaux translucides destinés à la création de puits de jour sont autorisés sur les toitures des bâtiments agricoles.

#### Note : l'insertion des bâtiments agricoles dans le paysage

Une réflexion portant sur l'insertion des bâtiments agricoles dans le paysage fait l'objet d'une commission réunissant notamment le CAUE et la Chambre d'Agriculture.

Extrait de la brochure "bâtiments agricoles et paysage" éditée par le CAUE en janvier 1997 :

*« Maîtriser la construction de nouveaux bâtiments agricoles et participer à la protection des paysages ruraux.*

*(...)*

*Tout projet doit tenir compte de l'identité propre de chaque site. Une architecture et une insertion bien maîtrisées des constructions assurent la pérennité d'un patrimoine collectif de qualité.*

*(...)*

#### L'importance du choix de l'implantation

*Situé sur une ligne de crête, la construction est visible de toute part. Élément perturbateur du paysage, elle est de plus exposée au mauvais temps.*

*→ Profitant d'une rupture de terrain ou implanté en fond de vallée, le bâtiment peut être discret dans le paysage et s'abriter des intempéries.*

*Déconnecté des composantes végétales, le bâtiment est perçu de façon isolée. Son impact est d'autant plus perceptible.*

*→ La prise en compte de la végétation existante est importante. Elle permet de rattacher visuellement le bâtiment au terrain, atténuer l'impact des volumes et protéger du vent.*



*Caractérisée par une implantation, des volumes et des couleurs inadaptés avec le patrimoine bâti existant, la construction nuit à l'homogénéité du site.*

*→ En prenant en compte, dès la conception, les caractéristiques architecturales et paysagères existantes, l'intégration du bâtiment agricole se fera d'elle-même.*

*Parfois le lieu d'implantation est imposé : par la recherche d'une bonne orientation, par le recul minimum à observer par rapport aux habitations voisines. Le bâtiment peut alors se retrouver isolé. La plantation d'arbres ou de haies facilite l'intégration. Mais il faut se garder de considérer le végétal comme seule solution à apporter. L'insertion d'un bâtiment dans le milieu environnant dépend aussi du soin apporté à la conception du bâtiment, du choix des matériaux, de leurs couleurs et de l'aménagement des abords.*

#### Les volumes

*Traité en un volume unique, le bâtiment crée un effet de "barre". Tout mettre sous un seul toit s'avère souvent inadapté aux besoins.*

*→ Des volumes de hauteurs variées, correspondant aux différents types d'occupation de l'espace, cassent la linéarité de la construction.*

*→ Lorsque pour des raisons techniques, le bâtiment ne peut être dissocié en plusieurs volumes, il est important de travailler le rythme des façades et d'éviter des pentes de toit trop faibles.*

*→ La réutilisation de murs anciens, témoignage d'une activité passée, permet une meilleure accroche du volume de la future construction.*

#### Les façades

*Les bâtiments agricoles présentent souvent des façades longues et monotones. Il convient de traiter avec soin le bardage et le soubassement.*

*→ Si l'on choisit le bardage métallique, on privilégiera les couleurs sombres. Pour un prix identique, il existe une grande variété de coloris allant du bleu ardoise au vert foncé.*

*→ Le bois en bardage présente un double avantage : sa mise en œuvre avec des planches espacées assure la ventilation ; la variation dans la pose des clins et leur tonalité contribuent à l'intégration.*

*→ Un soin particulier peut être apporté au traitement des soubassements. Les joints lissés, les enduits colorés, permettent d'obtenir de bons résultats.*

#### Les toits

*De loin, la couverture est la partie la plus visible du bâtiment. Si sa couleur est trop claire ou trop brillante, elle provoque un contraste saisissant avec le paysage.*

*→ Le fibrociment est le matériau de couverture le plus utilisé en milieu agricole. Teinté dans la masse, de couleur ardoise ou tuile, il permet de respecter le site environnant.*

*→ La coloration du fibrociment par pulvérisation de sels métalliques mélangés à l'eau permet de se rapprocher au mieux de la teinte des matériaux traditionnels. Méthode bon marché, quelques dizaines de centimes par m<sup>2</sup>, elle est facile d'emploi et offre une grande stabilité dans le temps.*

*(...)*

Dans les zones N1, N2 et N3, seuls les généralités et l'aspect sont renseignés :

\* Le soin à apporter pour l'intégration des constructions dans le site portera sur la couleur, sur la nature des matériaux employés et sur le choix de l'emplacement du projet.

\* Le caractère naturel de la zone invite à préconiser fortement le recours à des matériaux naturels ou dont l'aspect s'en rapproche. La seule contrainte architecturale est l'insertion dans le paysage et le respect du cadre naturel.

Le caractère rural à préserver de cette zone fait de l'article 11 un article important. Cependant, aucune nouvelle construction à usage d'habitation ne pourra être édifiée en zones N1 et N2. La zone N3 ne pourra accueillir qu'une seule construction au sein du groupe d'habitations. Pour cela, l'article 11 est moins renseigné que dans les autres zones, mais s'attache à l'intégration des nouvelles constructions (annexes notamment) d'une manière cohérente avec l'existant.



## **Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

La commune n'est pas régie par un Plan des Déplacements Urbains.

La pratique actuelle consiste à fixer un nombre maximum de places de stationnement qui peuvent être réalisées, afin de favoriser l'utilisation des transports en commun.

Cependant, la commune de Fréville, en tant qu'ancienne commune rurale, ne propose pas de service de transports en commun suffisamment efficace pour permettre à la population de se déplacer facilement. La majorité des habitants est dépendante de son véhicule, le stationnement à l'intérieur de la propriété doit donc être réglementé.

Cet article réglemente ainsi le stationnement des véhicules pour toute nouvelle construction destinée aussi bien à l'habitation qu'à une activité.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Dans les zones U, UX, AUI et AUX :

\* La surface minimum à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> pour un emplacement.

\* Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement à aménager sur la propriété dont une extérieure minimum.

Dans les zones UX et AUX :

\* Pour les constructions à usage d'activité :

- Une zone de stationnement doit être prévue à l'intérieur de la propriété afin de permettre le stationnement de la clientèle.
- Une zone de stationnement distincte doit être prévue à l'intérieur de la propriété afin de permettre le stationnement de tous les véhicules de livraison quel que soit leur gabarit
- Des espaces sont également à réserver à l'intérieur de la propriété pour le stationnement des deux roues

Dans les zones US, AUS, A, N1, N2 et N3, le stationnement doit correspondre aux besoins. Il n'est pas fixé de minimum de place de stationnement à aménager dans ces zones où par définition la faible densité permet le stationnement à l'intérieur des parcelles.

## **Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Un minimum de plantations est indispensable dans les différentes zones: dans un souci de cohérence avec le paysage existant, il est imposé de planter des espèces d'essence "locale"(cf liste ci-après). En particulier, la plantation de thuyas sera interdite. Non seulement l'obligation de planter des essences locales permet la préservation du paysage caractéristique de la commune, mais les élus poursuivent aussi le but de gérer convenablement les déchets ménagers et industriels, les essences locales étant moins productrices de déchets végétaux.

\* Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

\* Les plantations d'alignements, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale

\* Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constitués d'espèces d'essence locale

\* Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

Le but est de promouvoir des aménagements de quartiers et de voirie respectueux du paysage et du fonctionnement de l'espace rural (mares, fossé, haies...)



Dans les zones AUI, AUS et AUX :

\* Un alignement d'arbres, constitué d'espèces d'essence locale, doit être planté en limite avec la zone agricole afin d'assurer la fermeture végétale de la zone.

Dans la zone N1

\* Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

### **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Le C.O.S. détermine la densité maximale des constructions.

Le produit du C.O.S. par la superficie du terrain donne la surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édiflée sur le terrain. La surface de plancher hors œuvre nette est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau dont on soustrait ce qui est considéré comme non habitable.

Sur la commune de Fréville, aucun coefficient d'occupation des sols n'a été prévu ; les constructions étant limitées par l'emprise au sol et la hauteur maximale. (articles 9 et 10).

#### **Note relative à la constructibilité des zones urbaines<sup>2</sup>**

« Ce n'est pas parce qu'un terrain est situé en zone urbaine, dans un secteur déjà urbanisé, plus ou moins équipé, qu'il est forcément constructible. La constructibilité des terrains est largement dissociable de leur classement dans les différentes zones du PLU.

Une zone urbaine, même dotée de tous les équipements nécessaires, peut comporter des terrains inaptes à toute opération de construction en raison soit :

- de leurs caractéristiques, la qualité des sols (...), la configuration des unités foncières...
- de leur environnement, la protection d'un paysage urbain particulier, la conservation d'une perspective monumentale, la proximité d'une source de nuisance ou de risques industriels...
- des effets qui s'attachent à leur inscription en emplacement réservé pour un futur équipement public, à leur classement en espaces boisés classés à conserver, leur localisation comme terrains urbains cultivés à protéger, leur situation dans un secteur de risques naturels..."»

---

<sup>2</sup> Patrick Hocréitére "Le Plan Local d'Urbanisme, les indispensables", Editions berger-Levrault, juin 2004.





## Des objectifs respectés...

A travers les documents composant le dossier de PLU, la commune de Fréville répond à la demande en matière de logement. Au regard des zones libres dans les zones urbaines, à urbaniser et naturelles constructibles (N3), la commune peut accueillir entre 45 et 60 nouvelles constructions, soit entre 110 et 150 habitants supplémentaires (taux communal d'occupation par logement de 2,5). Ces chiffres ne tiennent pas compte de la rétention foncière éventuelle.

Le règlement des zones destinées à accueillir de nouvelles constructions permet une mixité des formes d'habitat. La population accueillie pourra donc venir d'horizons très diversifiés.

Les articles 5 (*superficie minimale des constructions*), 6 et 7 (*implantation des constructions par rapport aux voies et limites séparatives*), 9 (*emprise au sol des constructions*) et 10 (*hauteur maximale des constructions*) permettent la création d'une forme urbaine bien adaptée à la géographie environnante.

Les articles 11 (*aspect extérieur des constructions*) et 13 (*espaces verts*) fixent des règles destinées à permettre l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage existant.

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme complètent le règlement des zones AUI par la mise en place de principes à respecter. L'ensemble de ces mesures vise l'adéquation optimale entre l'urbanisation actuelle et l'urbanisation future.

La prise en compte des risques naturels a été l'un des points de départ de la révision du POS en PLU et aussi une entreprise délicate pour la commune. Les résultats du recensement des indices de cavités souterraines a notamment fait l'objet de réactions, compte tenu de l'importance de l'enjeu. Quoi qu'il en soit, la commune a constamment adapté son projet de politique urbaine à cette prise en compte, poursuivant le but de protéger la population. Elle a aussi inscrit dans son PLU toutes les mesures nécessaires pour ne pas accroître la portée de ces risques naturels.

La mise en valeur du cadre de vie a été un objectif tout au long de l'élaboration. Les zones à urbaniser ont été déterminées avec le souci de ne pas gaspiller l'espace agricole et les espaces naturels. Aucun espace boisé classé n'a été supprimé. Des haies d'arbres de haut jet ont été classées au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

Du fait de la limitation des constructions en zone rurale et naturelle, les milieux naturels sensibles seront mieux préservés. Il s'en suivra une meilleure organisation et rationalisation de l'utilisation des sols. Le PLU trouve ici une vocation précise.

Des règles de protection et de préservation de l'espace agricole ont été édictées dans le règlement de la zone A, limitant toute activité non agricole.

Ces distances d'éloignement entre les bâtiments agricoles et les habitations suivent les règles fixées par le règlement sanitaire départemental et la législation sur les installations classées. La commune n'a pas souhaité diminuer ces distances dans le règlement du PLU, elle désire se conformer aux règles de protection maximales.

Les zones agricoles et naturelles représentent ensemble pratiquement 90% de la surface communale tandis que les zones urbaines et à urbaniser en représentent 10%.



Les activités économiques pourront se maintenir dans les zones UX grâce à un corps de règles qui leur est adapté. Dans le centre bourg, le maintien des commerces et services est facilité par une circulation sécurisée, un stationnement aisé et le développement de zones d'habitat à proximité immédiate du centre de vie.

Enfin, le développement touristique est favorisé à travers d'une part, un corps de règles permettant la création de nouvelles structures d'accueil de touristes, notamment dans les zones rurales et d'autre part, la préservation optimale des patrimoines naturel et bâti.



#### IV. Justification des changements apportés aux règles d'urbanisme

Au vu de la planification établie par l'ancien POS, celle du PLU a apporté des changements liés à l'évolution de la commune depuis une quinzaine d'années, aux volontés communales actuelles, à la nécessité de répondre aux besoins présents et futurs... Des règles ont été supprimées, d'autres retouchées ou ajoutées.

##### 1. Le PADD

Document totalement nouveau dans les documents de planification urbaine que sont les PLU et les SCOT, il a été introduit par la loi SRU (13 décembre 2000) et précisé par la loi UH (9 juin 2004). Il définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Au vu du diagnostic communal, de l'étude des besoins actuels et futurs ainsi que des objectifs supracommunaux, le PADD décrit l'axe de la politique urbaine communale. Les règlements graphique et littéral, seuls pièces du dossier de PLU opposables aux tiers, sont en adéquation avec lui.

##### 2. Le zonage

Le POS de Fréville comprenait des zones U, NA, NB et NC (cf partie III, I, 1. page 68). Conformément aux articles R.123-5 à R.123-8 du Code de l'Urbanisme, le PLU comprend, quant à lui, des zones U, AU A et N (cf partie III, III, 1. page 78 à 85). Ci-après, le devenir des anciennes de POS dans le PLU.

###### - Le devenir de l'ancienne zone urbaine

L'ancienne zone urbaine UF a évolué en intégrant les nouveaux quartiers planifiés dans le projet de POS pour devenir la zone U du PLU.

###### - Le devenir des anciennes zones naturelles

- Les anciennes zones d'urbanisation future

###### La zone NA

La zone NA enclavée dans la zone urbaine a fait l'objet d'un zonage plus fin. Au vu de la configuration spatiale des lieux, la partie située le long de la RD 5 a été considérée comme étant déjà urbanisée tandis que l'autre partie, située le long de la voie communale 3, a été considérée comme étant encore à urbaniser. Cette zone NA a donc été respectivement reclassée en zone U pour partie et en zone AUI pour autre partie dans le PLU.

###### Les zones INA

Toutes les zones INA, planifiées dans le projet de POS, ont accueilli soit des nouvelles constructions via des procédures de lotissement ou d'opérations groupées, créant ainsi de nouveaux quartiers, soit de nouvelles constructions sur un parcellaire important. Elles ont donc intégré la zone U du PLU.

- L'ancienne zone NB

Dans son ancien POS, la commune de Fréville ne comptait qu'un tout petit secteur classé en zone NB. Il a été classé pour partie en U et pour autre partie en UX. Les parcelles accueillant des habitations ont été classées en zone U. Tandis que celles accueillant des activités économiques ont été classées en zone UX.

Le nouveau classement de cette zone NB découle de sa situation géographique au sein de la commune, du caractère de la zone, de sa morphologie (forme urbaine, densité,...), de la présence des réseaux...

- Les anciennes zones NC

Dans l'ancien POS de Fréville, tous les hameaux et l'ensemble des terres agricoles étaient classés en zone NC. Au titre de l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme, seules les terres agricoles, les centres d'exploitation et tous les autres types d'activité agricole tels que entreprises de travaux agricoles, élevage d'animaux ou exploitation forestière doivent être classés en zone A.

Comme la zone A n'accueille aucune construction qui ne soit pas liée à l'activité agricole, les parcelles bâties des hameaux et les dents creuses n'abritant pas d'activité agricole ont donc été reclassées en zone N dans le PLU.



### 3. Les orientations d'aménagement et d'urbanisme spécifiques

Selon l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme :

*« (...) Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. (...) »*

Document entièrement nouveau dans le document de planification urbaine qu'est le PLU, les orientations d'aménagement et d'urbanisme spécifiques ont été introduites par la loi UH (9 juin 2004). Elles peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement visant à les mettre en valeur, les réhabiliter, les restructurer ou les aménager et ce, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

Dans le cas présent, les orientations d'aménagement et d'urbanisme spécifiques énoncent les dispositions souhaitées par la commune quant à l'aménagement des zones AUI. D'une manière générale, ces orientations imposent :

- La création de nouvelles liaisons piétonnes permettant de garantir un accès sécurisé aux commerces, activités et services
- La création de nouvelles liaisons routières afin de dévier le trafic de desserte du carrefour central formé par les RD 5, RD 20 et RD 22
- la sécurisation des accès, des intersections avec les voies existantes
- la création d'alignements d'arbres afin de préserver le caractère naturel du territoire

La commune de Fréville a ainsi souhaité imposer des principes fondamentaux permettant à la fois une circulation aisée au sein d'un bourg rural dense et la préservation de son cadre de vie de qualité. Cependant, au vu du dimensionnement des zones AUI et de la nécessité de continuer à accueillir une population nouvelle, la commune de Fréville n'a pas souhaité établir un document trop contraignant, qui risquerait de stériliser les zones AUI du fait d'un aménagement trop rigide.

### 4. Le règlement

La trame du règlement du PLU rappelle celle de l'ancien POS. Au titre de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU ne compte plus que 14 articles. Seuls les articles 6 et 7, respectivement relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux limites séparatives, doivent impérativement être renseignés, soit dans le règlement proprement dit, soit dans les documents graphiques.

Dans le cas présent, d'une manière générale, les nouvelles règles visent :

- la prise en compte des risques naturels
- la préservation des éléments naturels
- l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage,



DEPARTEMENT DE LA SEINE-MARITIME

Canton de PAVILLY

COMMUNE DE FREVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

ELABORATION

## Composition du dossier

Rapport de présentation	Pièce n°1
Plan des risques (Annexe au rapport de présentation)	Pièce n°1b
Plan d'Aménagement et de Développement Durable	Pièce n°2
Découpage en zones	Pièce n°3
Découpage en zones (Partie centrale)	Pièce n°4
Règlement	Pièce n°5
Orientations d'aménagement et d'urbanisme spécifiques	Pièce n°6
Annexes	Pièce n°7
Avis des PPA	
Registre d'enquête publique et rapport du commissaire enquêteur	
Rapport complémentaire	



## ANNEXES

- Les servitudes d'utilité publique selon le Porter à Connaissance réalisé en décembre 2003
- Servitude PT<sub>3</sub> relative aux télécommunications
- Servitude PT<sub>4</sub> relative aux télécommunications
- Plan des servitudes
- Annexes sanitaires réalisées par le BET INGETEC en mars 2006