



<b>PARTIE IV - INCIDENCES DES ORIENTATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>109</b>
1.Les caractéristiques des milieux seront conservées, les écosystèmes sauvegardés.....	110
2.Le paysage sera conservé.....	110
3.La consommation des espaces est gérée .....	110
4.L'occupation et l'utilisation du sol est en phase avec le caractère du lieu.....	111
5.Les risques naturels sont pris en compte.....	111
6.L'assainissement est une préoccupation importante.....	111
<b>PARTIE V - LE PLU DE FREVILLE APPROUVE .....</b>	<b>112</b>
1.Certains articles du Règlement National d'Urbanisme continuent de s'appliquer .....	113
2.L'occupation et l'utilisation du sol dans les emplacements réservés.....	115
3.Les servitudes d'utilité publique .....	115
4.Les clôtures .....	115
5.Les installations et travaux divers.....	116
6.La réglementation de la publicité et des enseignes .....	117
7.La question des entrées de ville.....	117
8.La protection contre les nuisances sonores .....	117
9.Le permis de démolir .....	118
10.La Participation pour Voirie et Réseaux .....	118
11.La participation pour non réalisation d'aires de stationnement .....	118
12.L'archéologie préventive .....	118
<b>CONCLUSION GENERALE .....</b>	<b>120</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>121</b>



---

## **PARTIE IV - INCIDENCES DES ORIENTAIONS SUR L'ENVIRONNEMENT**

---



Comme indiqué dans les paragraphes précédents du présent rapport de présentation, les élus de Fréville ont particulièrement veillé à préserver le caractère originel de la commune, source de son attractivité. Le cadre de vie, le paysage et les milieux naturels sont des points forts de la politique urbaine communale.

Les orientations du plan auront inévitablement des incidences sur l'environnement, ne serait-ce que par l'ouverture d'anciennes zones naturelles à l'urbanisation. Cependant, tous les choix effectués ont pris en compte ces incidences et ont poursuivi le but de les minimiser. Le règlement, le PADD et les orientations d'aménagement et d'urbanisme spécifiques contribuent à cet effort.

### **1. Les caractéristiques des milieux seront conservées, les écosystèmes sauvegardés**

Selon l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces affectés aux activités agricoles et forestières doivent être préservés. La commune de Fréville a respecté cet article dans son projet de Plan Local d'Urbanisme.

La commune a veillé à interdire toute nouvelle construction dans les zones boisées et les a classées en zone naturelle de protection (N1).

La commune a également veillé à interdire toute nouvelle construction sur les parcelles naturelles et agricoles. La commune a cependant classé en zone naturelle « constructible » un groupe d'habitations qui ne pourra accueillir qu'une seule construction nouvelle en son sein. Aucun étalement de l'urbanisation ne sera donc possible dans les secteurs naturels. Aussi, la zone agricole couvre toutes les parcelles naturelles et cultivées du territoire communal et n'autorise qu'un nombre limité d'occupations et d'utilisations du sol.

### **2. Le paysage sera conservé**

Selon l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces naturels et les paysages doivent être protégés.

Le présent rapport de présentation met en avant la volonté communale de permettre un développement qui s'intègre parfaitement dans le paysage existant.

Le règlement de toutes les zones et en particulier celui de toutes les zones à urbaniser impose des règles qui favoriseront l'intégration des nouveaux quartiers dans le paysage existant.

D'autres éléments du PLU concourent également à la conservation du paysage, dont notamment :

- Le classement de haies et de boisements à protéger,
- L'obligation de maintenir les plantations existantes ou de les remplacer par des plantations constituées d'essences locales,
- La mise en souterrain des réseaux d'électricité, de télédistribution et de téléphone,
- La préservation des éléments naturels, y compris dans les zones urbaines,
- L'intégration des zones à urbaniser par le biais de plantations sur le pourtour en limite de la zone agricole
- ...

### **3. La consommation des espaces est gérée**

Selon l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, il doit être fait une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

Avec pour objectif de redynamiser le centre bourg et de ne pas développer les hameaux, la commune de Fréville a opté pour un développement futur à proximité immédiate des espaces déjà urbanisés du centre bourg. Les parcelles classées en zone à urbaniser (AUI) ont été déterminées en s'appuyant sur les volontés précédentes et sur l'objectif de protection de la population contre les risques naturels. Elles sont situées à proximité du centre bourg sur des parcelles dont la vocation agricole n'est plus.



Le dimensionnement des zones AUI répond entièrement aux objectifs inscrits dans le PADD, que les élus s'étaient fixés en début de procédure. Ce respect rigoureux des objectifs communaux conforte la gestion de la consommation des espaces.

Dans chacune des zones relevant d'un assainissement collectif, aucune superficie minimale n'a été fixée, participant à la volonté de maîtriser l'étalement urbain.

Une superficie minimale a cependant été fixée dans les cas relevant d'un assainissement autonome ou dans le but de préserver la forme urbaine. La commune a alors effectué le compromis suivant : prendre en compte le paysage tout en ne favorisant pas un étalement urbain au détriment des espaces naturels et agricoles.

#### **4. L'occupation et l'utilisation du sol est en phase avec le caractère du lieu**

Les occupations et utilisations du sol sont réglementées dans chacune des zones de manière à assurer un développement cohérent avec le caractère de chaque secteur.

Dans les zones urbaines, la mixité des occupations et utilisations du sol est mise en avant. Tandis que dans toutes les autres zones, l'occupation et l'utilisation du sol est strictement limitée au caractère de la zone. Ainsi, la zone US ne pourra accueillir que des installations sportives, la zone UX des activités, la zone A l'activité agricole...

#### **5. Les risques naturels sont pris en compte**

Selon l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, il doit être fait la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les études effectuées dans le but de recenser les risques naturels de cavités souterraines et de ruissellement, leur prise en compte dans le zonage à travers des secteurs spécifiques (« .r » et « .i ») et des règlements propres permettent de gérer le plus en amont possible les problèmes liés à ces risques et de veiller à la protection de la population actuelle et future.

Dans le but de ne pas augmenter les désordres liés aux ruissellements, dans toutes les zones, tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés,...)

De plus, dans les zones à urbaniser, 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.

La commune de Fréville n'est pas concernée par les risques technologiques. Son territoire ne comprend pas d'établissements polluants ni de sols pollués.

#### **6. L'assainissement est une préoccupation importante**

Afin de respecter l'environnement, la commune est attentive à la gestion des eaux usées et des eaux pluviales. Dans le centre bourg et au Nouveau Monde Sud, elle dispose actuellement d'un système d'assainissement collectif proposant un réseau séparatif.

Ainsi, le développement de l'urbanisation a été prévu en cohérence avec le schéma d'assainissement réalisé par le BET INGETEC. Les zones à urbaniser ont été délimitées dans les secteurs relevant d'un assainissement collectif. Un groupe d'habitations dont le sol est apte à recevoir un assainissement autonome ne pourra accueillir qu'une seule construction supplémentaire.

Comme pour toutes les constructions qui se sont déjà implantées en périphérie immédiate du bourg, les constructions attendues dans les zones à urbaniser seront obligatoirement desservies par un réseau collectif séparatif.

Dans les zones d'activités, le règlement des zones U, UX et AUX impose que l'évacuation des eaux usées industrielles soit subordonnée à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.



---

**PARTIE V - LE PLU DE FREVILLE APPROUVE**

---



Conformément à l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, le PLU approuvé est opposable « pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. »

L'obligation de conformité (stricte identité) s'impose au regard du règlement et des documents graphiques du règlement alors qu'une simple obligation de compatibilité (non contrariété) s'impose au regard des orientations d'aménagement et d'urbanisme spécifiques.

Selon l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

De plus, conformément à l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme complété par la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

Enfin, l'approbation du PLU entraîne le transfert définitif des compétences à la commune en matière de délivrance des décisions d'occuper et d'utiliser le sol.

Du fait de l'existence d'un Plan d'Occupation des Sols, Monsieur le Maire de Fréville disposait déjà de cette compétence.

### **1. Certains articles du Règlement National d'Urbanisme continuent de s'appliquer**

En présence d'un PLU approuvé, les articles du RNU ne sont pas applicables, à l'exception des articles L.111.9, L.111.10, R.111-2, *R.111-3-2\**, R.111-4, *R.111-14-2\**, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'urbanisme.

*\* A compter du 1<sup>er</sup> octobre 2007, les articles R.111-3-2 et R.111-14-2 seront abrogés.*

#### **Article L111-9 du Code de l'Urbanisme** (Loi n° 76-1285 du 31/12/1976, Loi n° 83-8 du 7/01/1983)

*« L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération. »*

#### **Article L111-10 du Code de l'Urbanisme** (Loi n° 76-1285 du 31/12/1976, Loi n° 83-8 du 7/01/1983, Loi n° 85-729 du 18/07/1985)

*« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.*

*L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.*

*Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.*

*La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »*



Le décret pris pour application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 portant sur la réforme des permis de construire et des autorisations d'urbanisme est paru au Journal Officiel du 6 janvier 2007. **Il est entré en application le 1<sup>er</sup> octobre 2007.**

**La définition du lotissement a donc changé.** Alors que l'ancien article R.315-1 du Code de l'Urbanisme excluait, notamment de la définition du lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiment ne portant à plus de deux le nombre de terrains à bâtir détaché sur une période de moins de dix ans, et à plus de quatre en cas de partage successoral ou d'acte assimilé. Le nouvel article L.442-1 introduit par l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 précise que « *constitue un lotissement, l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet, la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.* »

#### **Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme**

- **Avant le 1<sup>er</sup> octobre 2007**

(Décret n° 76-276 du 29/03/1976, Décret n° 98-913 du 12/10/1998)

« *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.* »

- **Après le 1<sup>er</sup> octobre 2007**

(Décret n° 76-276 du 29/03/1976, Décret n° 98-913 du 12/10/1998 et n°2007-18 du 5 janvier 2007 art.1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007)

« *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

#### **Article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme**

- **Avant le 1<sup>er</sup> octobre 2007**

(Décret n° 77-755 du 7/07/1977)

« *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.* »

- **Après le 1<sup>er</sup> octobre 2007**

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 en vigueur le 1er janvier 1978 et abrogé par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

**Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme** (Décret n° 76-276 du 29/03/1976, Décret n° 77-755 du 7/07/1977, Décret n° 99-266 du 1/04/1999)

« *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.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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. »

#### **Article R.111-14-2 du Code de l'Urbanisme**

##### **- Avant le 1<sup>er</sup> octobre 2007**

(Décret n° 77-1141 du 12/10/1977)

« Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

##### **- Après le 1<sup>er</sup> octobre 2007**

(Décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977 Journal Officiel du 13 octobre 1977 en vigueur le 1er janvier 1978 et abrogé par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

**Article R.111-15 du Code de l'Urbanisme** (Décret n° 76-276 du 29/03/1976, Décret n° 77-755 du 7/07/1977, Décret n° 83-812 du 9/09/1983 art. 10, Décret n° 86-984 du 19/08/1986 art. 7 I, Décret n° 98-913 du 12/10/1998 art. 5)

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22. »

**Article R.111-21 du Code de l'Urbanisme** (Décret n° 76-276 du 29/03/1976, Décret n° 77-755 du 7/07/1977)

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »





## 2. L'occupation et l'utilisation du sol dans les emplacements réservés

La finalité des emplacements réservés est d'éviter qu'un terrain, bâti ou non, destiné à recevoir un équipement public, fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future. Doit donc être en principe interdit sur les emplacements réservés :

- toute construction nouvelle ou réalisée sur des bâtiments existants, à l'exception, et sous réserve de l'avis favorable de la collectivité bénéficiaire, des constructions à titre précaire, dès lors que rien ne s'oppose dans l'immédiat à l'édification de telles constructions et qu'elles soient forcément légères et facilement démontables,
- tout autre mode d'occupation des sols, tels que les lotissements, qui comportent dans leur définition même l'implantation de bâtiments, installations classées pour la protection de l'environnement...

## 3. Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol sont des limitations administratives au droit de propriété. Il s'agit notamment de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine naturel ou culturel ainsi que la salubrité et la sécurité publiques.

L'article L126-1 du Code de l'Urbanisme stipule que « les Plans Locaux d'Urbanisme doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique qui figurent dans une liste dressée par décret en Conseil d'Etat », cette liste étant annexée à l'article R126-1 dudit code.

A l'expiration du délai d'un an suivant l'approbation du PLU ou l'institution d'une nouvelle servitude, seules celles annexées au PLU peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Le PLU doit respecter les servitudes d'utilité publique telles qu'elles figurent sur la liste.

Sur la commune, diverses servitudes d'utilité publique grèvent le territoire; la liste est la suivante (extrait du Porter à Connaissance de l'Etat) :

Type	Intitulé	Servitude	Institution
PT3-4	Réseau de télécommunication. Seuls sont reportés au plan des servitudes les câbles nationaux ou régionaux.	Câble sans numéro	-

Les servitudes « A5 » attachées aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement sont matérialisées dans les annexes sanitaires.

## 4. Les clôtures

Selon l'article L.441-2 du Code de l'Urbanisme : « Dans les parties du territoire ou zones visées à l'article L. 441-1 (communes dotées d'un PLU approuvé), l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L. 422-2.

Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à la déclaration prévue à l'alinéa 1er du présent article. »



En application des dispositions combinées de ces articles, dès qu'un PLU est approuvé, les clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, sont soumises à déclaration.

Selon les termes de la circulaire du 25 juillet 1986 :

« Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées.

(...)

Ne constitue en revanche pas une clôture, au sens du Code de l'Urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace d'activité - espace cultivé, etc.

A l'inverse, un ouvrage séparant plusieurs parcelles d'une même unité foncière, mais dont les droits sont mis en œuvre par différents utilisateurs (par contrat de bail, autre...) constitue une clôture au sens du Code de l'Urbanisme.

Une clôture peut être constituée de murs, quelle que soit la hauteur, de portes, portails, d'ouvrages à claire voie, en treillis, de pieux, palissades, d'ouvrages métalliques, grilles, herses, barbelés, ... »

Sylvain Pérignon fait observer que : « l'édification d'un mur est soumise au régime déclaratif des clôtures s'il constitue une clôture au sens précité. S'il ne constitue pas une clôture, son édification n'est pas contrôlée au titre du Code de l'Urbanisme, si sa hauteur est inférieure à 2 mètres (article R.421-1-9 du Code de l'Urbanisme). Si sa hauteur est égale ou supérieure à 2 mètres, il est soumis au régime déclaratif applicable aux constructions exemptées de permis de construire, par application de l'article R.442-2. »<sup>1</sup>

## 5. Les installations et travaux divers

### Article R.442-2 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les communes ou parties de communes visées à l'article R. 442-1 ainsi que pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- a) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7, ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-1 ;
- c) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;
- d) Les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 lorsqu'ils sont situés dans des espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6. »

### Article R.442-1 du Code de l'Urbanisme :

« L'autorisation des installations et travaux divers est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme ou une carte communale a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L.421-2-1 à L.421-2-8 ; les dispositions de l'article L.421-9 sont alors applicables ;

(...) ».

De plus, selon les articles L.443-1 et R.443-5 du Code de l'Urbanisme, le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation.

---

<sup>1</sup> S. Pérignon, « Clôtures », in Urbanisme, Dalloz, 1995, n°2155



## 6. La réglementation de la publicité et des enseignes

*Note : les éléments suivants sont issus du document « Le guide du PLU », Technicités.*

Le régime juridique de la publicité et des enseignes est posé par la loi du 29 décembre 1979.

Le PLU n'a pas, en droit positif, à interférer avec cette réglementation.

Cependant aux termes de l'article L.581-44 du Code de l'Environnement, les arrêtés délimitant des zones de publicité "autorisée", "restreinte" ou "élargie" peuvent reprendre certaines des prescriptions édictées par le PLU en matière d'implantation, de hauteur ou d'aspect des constructions, ainsi que le mode de clôture, et les rendre applicables à l'installation des dispositifs publicitaires, des enseignes et pré enseignes.

Aux termes de l'article 8 du décret du 21 novembre 1980, pris pour l'application de la loi du 29 décembre 1979 :

*« Les dispositifs publicitaires non lumineux scellés au sol ou installés directement sur le sol sont interdits en agglomération (...) dans les zones à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique et figurant sur un Plan d'Occupation des Sols. »*

La commune de Fréville n'a pas encore envisagé de prendre des arrêtés pour délimiter des zones de publicité autorisée, restreinte ou élargie.

## 7. La question des entrées de ville

L'article 52 de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite loi BARNIER, constitue l'amendement DUPONT. Il a modifié l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, lequel a été complété par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et la loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005.

En dehors des espaces urbanisés des communes, l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme impose aux constructions souhaitant s'établir le long d'une route à grande circulation (autoroute, route express, route classée à grande circulation) d'observer d'importants reculs par rapport à l'axe de celle-ci et ce, afin de garantir la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale et de la qualité de l'urbanisme.

La commune de Fréville ne comprend aucune voie de communication classée à grande circulation : elle n'est donc pas concernée par l'application de cet article du Code de l'Urbanisme.

## 8. La protection contre les nuisances sonores

La loi Bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une nouvelle politique pour se protéger contre le bruit des transports.

Les maîtres d'ouvrages d'infrastructure doivent prendre en compte les nuisances sonores dans la construction de voies nouvelles et la modification de voies existantes et ce, sans dépasser des valeurs seuils de niveau sonore. Tandis que les constructeurs de bâtiments ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet et ce, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur.

Ainsi, selon l'article 13 de la présente loi, des secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre ont été définis de part et d'autre de celles-ci et ce, en fonction de leur niveau sonore.

La commune de Fréville ne comprend aucune voie de communication classée à grande circulation : elle n'est donc pas concernée par l'application de l'article 13 de la loi Bruit.



## 9. Le permis de démolir

La loi du 31 décembre 1976 a procédé à une refonte des différents régimes d'autorisations des démolitions et a institué un permis de démolir unique. Il est désormais régi par les articles L.430-1 et suivants, R.430-1 et suivants et A.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

D'une manière générale, en application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, il est possible de délimiter au sein d'un PLU approuvé les quartiers, rues, monuments sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Dans ces zones, la démolition d'un bâtiment est soumise à autorisation. La délimitation d'un immeuble ou d'un secteur de la commune devra par conséquent mettre en exergue l'intérêt esthétique ou historique des bâtiments à préserver.

Pour information, le permis de démolir est obligatoire dans les communes de plus de 10 000 habitants dans les zones délimitées par un POS rendu public ou un PLU approuvé.

|| La commune de Fréville n'envisage pas d'instituer le permis de démolir.

## 10. La Participation pour Voirie et Réseaux

En vertu de l'article L.332-11-1 du Code de l'Urbanisme :

*« Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux (P.V.R.) en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions. »*

La Participation pour Voirie et Réseaux peut être instituée, par délibération du conseil municipal, sur le territoire de toutes les communes, qu'elles soient dotées ou non d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'une Carte Communale. Cette participation ne s'applique pas de plein droit. Sa mise en place nécessite l'adoption de deux délibérations par l'autorité compétente :

- L'une instaurant le principe de la Participation pour Voirie et Réseaux
- L'autre, spécifique à chaque voie, qui précise les travaux prévus et la part de leur coût mis à la charge des propriétaires.

Le contenu de la délibération a un caractère définitif : seuls les études, acquisitions foncières et travaux à réaliser, définis par le conseil municipal, sont mis à la charge des propriétaires. L'autorité compétente ne peut pas faire financer par la Participation pour Voirie et Réseaux des travaux qu'elle n'aurait pas prévus, dans sa délibération et qui se révéleraient nécessaires après réalisation des constructions. Elle a donc tout intérêt à anticiper les aménagements futurs. La commune n'a pas l'obligation de réaliser en une seule fois tous les aménagements prévus : elle peut échelonner la réalisation des travaux au fil des permis de construire délivrés.

|| La commune de Fréville n'a pas institué la PVR à ce jour.

## 11. La participation pour non réalisation d'aires de stationnement

L'approbation du PLU a pour effet de donner la faculté pour la commune d'instituer la participation pour non réalisation d'aires de stationnement.

## 12. L'archéologie préventive

La protection du patrimoine archéologique au niveau français est issue des lois du 27 septembre 1941 et du 17 janvier 2001. A l'échelle européenne, les principes de préservation ont été fixés par la convention révisée de Malte du 16 janvier 1992.

Créé par l'ordonnance du 20 février 2004, le Code du Patrimoine rassemble les dispositions des grandes lois culturelles.



La Convention de Malte prévoit d'accroître les moyens matériels de l'archéologie préventive :

- en prenant les dispositions utiles pour que, lors de grands travaux d'aménagement, soit prévue la prise en charge complète par les fonds provenant de manière appropriée du secteur public ou du secteur privé du coût de toute opération archéologique nécessaire liée à ces travaux,
- en faisant figurer dans le budget de ces travaux, au même titre que les études d'impact imposées par les préoccupations d'environnement et d'aménagement du territoire, les études et prospections archéologiques préalables, les documents scientifiques de synthèse, de même que les communications et publications complètes des découvertes.

#### **La redevance de l'archéologie préventive**

La redevance d'archéologie préventive est due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m<sup>2</sup>, des travaux :

- affectant le sous-sol qui sont soumis à une autorisation ou à une déclaration préalable en application du Code de l'Urbanisme,
- ou donnant lieu à une étude d'impact en application du Code de l'Environnement,
- ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

Sont exonérés de la redevance d'archéologie préventive :

- les travaux relatifs aux logements à usage locatif construits ou améliorés avec le concours financier de l'Etat,
- les constructions de logements réalisées par une personne physique pour elle-même,
- les affouillements rendus nécessaires pour la réalisation de travaux agricoles ou forestiers.

Par ailleurs, « Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera lors des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et de celle du 15 juillet 1980 relative à la protection des collectivités publiques contre les actes de malveillance. Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du service régional de l'archéologie au moment où les chantiers sont déjà en cours (risques d'arrêt des travaux, etc...), il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à ce service dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées.

*Cette procédure permet en effet de réaliser à titre préventif une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique. »*



## CONCLUSION GENERALE

Le Plan d'Occupation des Sols en vigueur sur le territoire communal de Fréville avait été approuvé en décembre 1990. Les élus de Fréville ont prescrit sa révision le 12 juin 2001.

Ce POS a permis de planifier l'arrivée de nouvelles constructions sur le territoire communal via des opérations d'aménagement pour la plupart. La commune a accueilli un habitat mixte. A la veille de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, la planification de développement prévue en 1990 a tenu toutes ses promesses. La commune, qui a doublé son parc de logements depuis 1968 et vu sa population évoluer de 70% entre 1968 et 2003, souhaitait pouvoir continuer à répondre à la demande afin de conserver un bourg dynamique et assurer le maintien des équipements publics et ce, tout en continuant à accueillir un habitat mixte dans un cadre rural de qualité.

L'objectif initial de la révision du POS en PLU était donc d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation, en périphérie immédiate du centre bourg, de manière à répondre à la fois à la demande et à continuer de préserver les hameaux du mitage.

Devant une forte pression foncière, la commune a souhaité prendre toutes les précautions nécessaires dans le choix des emplacements du futur développement de l'urbanisation et les écarter des risques naturels de cavités souterraines et de ruissellements. Prendre en compte les risques naturels de manière globale était donc la seconde raison qui a poussé le conseil municipal à réviser son document d'urbanisme.

Lors du travail de révision, la commune a particulièrement fait attention:

- A respecter les principes introduits par :
  - Les articles du Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.110 et L.121-1 prônant l'équilibre entre un développement maîtrisé et la protection des espaces agricoles, naturels et des paysages ; la diversité des fonctions et la mixité sociale dans l'habitat ; et enfin, une utilisation économe et équilibrée des espaces.
  - La hiérarchie des normes
- A prendre en compte les différents risques naturels (secteurs « .r » pour les indices de cavités et secteurs « .i » pour les ruissellements)
- A créer et maintenir des perspectives de développement urbain en phase avec les documents supracommunaux et les objectifs communaux préalablement inscrits,
- A adapter le développement futur à la configuration actuelle du territoire
- A ne pas aggraver les problèmes de sécurité routière
- A conforter l'activité agricole
- A appliquer une politique réfléchie de conservation et d'enrichissement du paysage ainsi que du patrimoine communal
- A respecter la qualité de vie de chacun des habitants.

Les objectifs de la commune de Fréville sont parfaitement en cohérence avec les objectifs supracommunaux et limités au cadre de son territoire : ils n'entravent pas le fonctionnement général de la commune ni celle de l'intercommunalité.

L'ensemble des choix communaux s'inscrit dans une démarche de développement durable, pour plus de cohérence, et de respect de l'environnement naturel et humain.



## ANNEXES

- Extrait du rapport du recensement des cavités souterraines établi par INGETEC en mars 2001
- Tableau récapitulatif des périmètres de protection instaurés autour des vides et indices de vides recensés par INGETEC en mars 2001
- Tableau récapitulatif des évolutions du recensement initial des vides et indices de vides
- Bilan hydrologique établi par l'AREAS en avril 2004
- Avis de la Commission Départementale des Sites, Perspectives et Paysages du 23 juin 2006
- Avis de la Chambre d'Agriculture