

DEPARTEMENT DE SEINE MARITIME  
Canton de BOOS

# COMMUNE DE FRANQUEVILLE SAINT PIERRE

## MODIFICATIONS N°4 DU PLU

- Notice explicative -

**Modifications n° 4 du PLU**

## Modification N°4 de PLU

### Notice explicative



Département de la Seine Maritime

# Sommaire

<b>Contexte de la modification du POS</b> .....	3
<b>Modification du rapport de présentation</b> .....	8
Chapitre 1 : Modification de la sous – partie 1.1.2 du 2 <sup>ème</sup> volume du rapport de présentation.....	9
Chapitre 2 : Modification de la partie justifications règlementaires du 2 <sup>ème</sup> volume du rapport de présentation.....	13
Chapitre 3 : : Modification de la mention du nombre de cavités souterraines dans tous les documents du PLU.....	25
<b>Modification du règlement</b> .....	26
Chapitre 4 : Modification de l'article 11 des zones U1, U2, U3, AU3 et N2.....	27
Chapitre 5 : Modification de l'article 11.3 de la zone AU1.1.....	30
Chapitre 6 : Modification de l'article 11 de la zone U4.....	36
Chapitre 7 : Modification de l'article 6 des zones U1, U2, U3, U5, U6, AU1, AU2, AU3, AU4, N2 et A... ..	38
Chapitre 8 : Modification de l'article 7 de toutes les zones.....	47
Chapitre 9 : Modification de l'article 1 zone N2.....	53
Chapitre 10 : Modification de l'article 5 zone N2.....	55
Chapitre 11 : Modification de l'article 10 des zones N2 et U1, U2 et U3.....	56
Chapitre 12 : Modification de la zone U2, suppression du secteur U2.1.....	59
Chapitre 13: Modification des articles 1 et 2 des zones U, AU et N2.....	69
Chapitre 14: Modification des dispositions générales de la zone N2.....	101
<b>Modification du zonage</b> .....	102
Chapitre 12bis : Modification de la zone U2, suppression du secteur U2.1.....	103
Chapitre 14 bis: Modification de la nomination des différents secteurs N2 afin de visualiser le sous-secteurs N2a.....	104
Chapitre 15 : Modification des zones U3 et AU3.....	106
Chapitre 16 : Suppression de la ligne distante d'alignement de 25 mètres en zones U2, U3, U6 et AU4.....	107
Chapitre 17: Diminution du périmètre d'un indice de présomption de cavité souterraine.....	109
Chapitre 18: Intégration en zone U6 d'un secteur classé par erreur en zone U3.....	110
Chapitre 29 : Modification de la représentation des immeubles à protéger.....	111
Chapitre 20 : Modification des zones U3 et AU3s .....	112
<b>Modification des annexes</b> .....	113
Chapitre 20bis : Modification de l'annexe 8 bis.....	114
Chapitre 21 : Modification de l'annexe au règlement.....	115
Chapitre 22 : Modification de la liste des emplacements réservés.....	116
Chapitre 23 : Suppression de l'emplacement réservé N°1.....	118
Chapitre 24 : Suppression de l'emplacement réservé N°3.....	119
Chapitre 25 : Suppression de l'annexe 9.3.....	120

# Contexte de la modification N°3 du PLU

## Contexte communal

- La commune de Franqueville-Saint-Pierre est rattachée à l'arrondissement de Rouen, dans le département de la Seine-Maritime. Elle appartient au canton de Boos. Elle est membre de la CREA (Communauté d'Agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe).
- La commune se situe à la limite Est de l'influence de l'agglomération rouennaise. Elle fait partie du périmètre du SCoT Rouen – Elbeuf.
- Franqueville St Pierre s'implante sur un plateau entre la Seine et l'Aubette, au sein de l'entité dénommée « plateaux Est ».
- La commune est dynamique et notamment identifiée comme pôle périphérique de l'agglomération rouennaise par le SCoT Rouen – Elbeuf.



Source : Géoportail

## Situation du document d'urbanisme

- La commune possède un Plan Local d'Urbanisme approuvé par le conseil municipal le 25/09/2003. Il s'agit de la troisième procédure de modification du PLU.
- Le PLU a également fait l'objet de procédures de révision simplifiée les 20/09/2007 et 25/12/2007.

## L'objectif de la modification du PLU

- La présente modification du PLU porte sur des modifications mineures, consistant en une clarification du document et une adaptation par rapport à des projets ayant évolué.
- La procédure de modification est guidée par une volonté de clarification et de mise à jour du document. La commune souhaite intégrer les évolutions du projet communal et les nouveaux projets sont intégrés dans le PLU.

## Éléments du PLU à modifier

- Le rapport de présentation,
- Le plan de zonage,
- Le règlement de PLU,
- Les annexes.



## Introduction aux modifications

De manière générale, la commune de Franqueville St Pierre souhaite moderniser et adapter son document d'urbanisme suite à l'évolution de certains projets communaux et de la communauté de communes et à l'évolution des mœurs. Certains changements de la société comme celui du souci grandissant de la préservation de l'environnement et de la promotion du développement durable seront intégrés.

De manière générale les modifications vise à expliciter certaines règles de règlement pour clarifier la situation et à répercuter ces modifications dans l'ensemble des documents du PLU dans un souci d'harmonisation.

La procédure de modification de PLU respecte les orientations énoncés dans le PADD, à savoir:

- **Doter la commune d'une centralité renforcée**

*Cette orientation vise à conforter l'importance de FRANQUEVILLE St PIERRE dans les plateaux Est. La commune souhaite assurer pleinement son statut de pôle de développement.*

- **Développer une politique d'équipements publics**

*Il s'agit de répondre aux besoins communaux et de renforcer le rayonnement de la commune.*

- **Maîtriser le développement urbain**

*Il s'agit de satisfaire aux besoins en logements mais aussi de tendre à vers une diversification de l'offre d'habitat tout en prenant en compte la nécessité de gestion économe de l'espace.*

*La maîtrise du développement urbain de FRANQUEVILLE St PIERRE se traduit également par la valorisation des secteurs d'activités économiques.*

- **Améliorer les conditions de déplacements**

*Il s'agit de sécuriser les voies de déplacements et les aménager. Le projet prévoit également de développer les voies de liaisons douces et de renforcer l'offre en transport en commun.*

- **Préserver et valoriser le patrimoine naturel et bâti et protéger des risques et des nuisances.**

*Cette orientation s'inscrit dans un soucis de protection et de préservation de l'environnement.*

Dans le respect de ces principes, la commune a choisi de procéder aux modifications suivantes :

- Modification de la sous – partie 1.1.2 du 2ème volume du rapport de présentation: *Evolution du projet de médiathèque.*

- Modification de la partie justifications règlementaires du 2ème volume du rapport de présentation: *Harmonisation de la partie sur les justifications règlementaires des documents graphiques avec d'autres points de modifications .*

- Modification de la mention du nombre de cavités souterraines dans tous les documents du PLU: *La modification vise à harmoniser les différents documents du PLU car le nombre de cavités souterraines indiqué n'est pas identiques dans tous les documents.*

- Modification de l'article 11 des zones U1, U2, U3, AU3 et N2: aspects extérieurs: *La commune souhaite faciliter les projets de maisons écologiques sur son territoire.*

- Modification de l'article 11.3 de la zone AU1.1: *La commune souhaite coordonner le règlement avec les cahiers de prescriptions architecturales de la ZAC Galilée.*

- Modification de l'article 11 de la zone U4: *La commune souhaite interdire les teintes de façades trop vives afin de préserver l'identité architecturale de la zone U4.*

- Modification de l'article 6 des zones U1, U2, U3, U5, U6, AU1, AU2, AU3 et A: *La modification de l'article 6 de toutes les zones vise à préciser la règle de calcul du retrait et à l'harmoniser sur l'ensemble des zones.*

- Modification de l'article 7 de toutes les zones: *La modification de l'article 7 de toutes les zones vise à préciser la règle de calcul du retrait et à l'harmoniser sur l'ensemble des zones.*

- Modification de l'article 1 zone N2: *Il s'agit de clarifier les utilisations et occupations du sol interdites en zone N2. En effet, le PLU ne peut comprendre que des règles de fond et non des règles de procédure.*

- Modification de l'article 5 zone N2: *La modification vise à augmenter la constructibilité en zone N2.*

- Article 10 des zones N2 et U1, U2, U3, U4 et U6: *La commune souhaite clarifier la règle de calcul de la hauteur des constructions. Les points de référence doivent être explicités.*

- Modification de la zone U2, suppression du secteur U2.1: Cette modification tend à alléger le règlement de la zone U2, notamment en supprimant tout secteur inutile.
- Modification du règlement quant aux possibilités d'implanter des éoliennes: Le règlement actuel du PLU autorise l'implantation d'éoliennes. La commune souhaiterait n'autoriser que celles nécessaires au fonctionnement des équipements publics.
- Modification du règlement: Ajout de prescriptions manquantes au sein du secteur N2: Des prescriptions concernant les habitations isolées en secteur agricole et classés en zone N2, présentes dans le rapport de présentation de la 1ère révision simplifiée du P.L.U. manquent au sein du règlement écrit du P.L.U. La modification permettra de rétablir cette absence.
- Modification des zones U3 et AU3: La modification vise à mettre à jour le zonage *au regard des constructions qui ont été nouvellement édifiées.*
- Suppression de la ligne distante d'alignement de 25 mètres en zones U2, U3, U6 et AU4: *La commune souhaite imposer un recul unique par rapport à la RD 6014.*
- Diminution du périmètre d'un indice de présomption de cavité souterraine: *Les sondages ont prouvés qu'il n'était pas nécessaire de laisser un tel périmètre sur les deux parcelles concernées.*
- Intégration en zone U6 d'un secteur classé par erreur en zone U3: Un secteur concerné par des activités a été classé par erreur en zone U3, alors que sa destination est d'accueillir des établissements propres tertiaires ou secondaires. La modification vise à réparer cette erreur et à harmoniser la situation de ce secteur.
- Modification de la représentation des immeubles à protéger: Il existe un décalage de matérialisation des immeubles à protéger sur le document graphique à l'Ouest de la ville le long de la route départementale. La modification vise à rectifier cette erreur.

- *Modification de l'annexe 8 bis: La commune souhaite mettre à jour l'annexe 8 bis du PLU.*
  
- *Modification de l'annexe au règlement: La commune souhaite modifier le titre de l'annexe au règlement pour les zones AU1 et AU2.*
  
- *Modification de la liste des emplacements réservés: La commune souhaite supprimer certains emplacements réservés.*
  
- *Suppression de l'emplacement réservé N°1: La modification vise à mettre à jour le zonage au regard de l'évolution des projets de la CREA (Communauté d'Agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe), bénéficiaire de l'emplacement réservé.*
  
- *Suppression de l'emplacement réservé N°3: La modification vise à mettre à jour le zonage au regard la réalisation de l'objet de la destination prévue.*
  
- *Suppression de l'annexe 9.3 relative au maintien de certains règlements de lotissements: Il n'existe plus de lotissement à mentionner dans cette annexe, il convient donc de la supprimer.*

# RAPPORT DE PRESENTATION



## Chapitre 1 : Modification de la sous – partie 1.1.2 du 2<sup>ème</sup> volume du rapport de présentation

### L'objectif de la modification:

Le projet communal de création d'une médiathèque au sein de la ZAC Galilée dont il est fait état dans le PLU a évolué. La commune souhaite intégrer cette évolution au sein du rapport de présentation du PLU.

### Rappel :

Le volume 2 du rapport de présentation explique les choix retenus par la commune dans l'élaboration de son PLU, énonce les effets du PLU sur l'environnement et édicte des mesures mises en œuvre pour préserver, protéger ou mettre en valeur l'environnement.

### Modification de la sous partie 1.1.2 du deuxième volume du rapport de présentation, intitulée « Développer une politique d'équipements publics »

#### Rédaction actuelle

#### 1.1.2 DEVELOPPER UNE POLITIQUE D'EQUIPEMENTS PUBLICS

Une politique volontariste d'équipements publics est menée, venant renforcer les équipements en place et modifiant le statut de la commune et son attractivité, à l'échelle locale, intercommunale, et même nationale avec le Musée du Franc. Cet axe répond au principe 2, édicté par l'article L121-1 du code de l'urbanisme, de satisfaction des besoins en équipements publics et équipements d'intérêt général.

#### ✓ A l'échelle inter-communale :

##### • Un centre de secours

Dans le cadre de la politique du SDIS, l'implantation d'un centre de secours est prévue à proximité du carrefour Coty. Le centre de secours bénéficiera ainsi d'un terrain correspondant à ses besoins de fonctionnement et d'une excellente desserte du fait de l'accès direct sur la RN14. Un emplacement réservé est créé à cet effet.

##### • Un centre de tri des déchets

Un centre de tri des déchets sera également créé à proximité du carrefour Coty, en retrait par rapport au Musée du Franc et au centre de secours.

Cet équipement répond à la politique intercommunale de traitement des déchets. La localisation arrêtée est suffisamment éloignée des habitations, tout en étant aisément accessible. Un emplacement réservé est créé pour cette réalisation.

- **Une piscine intercommunale**

Une piscine intercommunale sera créée afin de répondre aux besoins de loisirs de la population environnante ainsi qu'aux besoins des scolaires. Le règlement du secteur AU1.1.1 facilite la réalisation d'équipements publics.

- **Création d'un centre d'information et d'accueil départemental** (Place du centre commercial des Forrières)

La création du CIAD correspond à un besoin intercommunal. Localisé en centre-ville, sur le tracé TEOR, il bénéficiera d'une bonne desserte pour les personnes venant des communes limitrophes. Les terrains sont déjà propriété communale.

- ✓ **A l'échelle communale :**

Les équipements projetés découlent du constat de l'existant et des besoins observés pour la commune.

- **Déplacement de la mairie** (Place du centre commercial des Forrières)

La mairie actuelle est située rue de la République, en face de la Place Marcel Ragot. Le terrain est exigu et ne répond plus aux besoins. A titre d'exemple, les services techniques sont installés dans des bâtiments préfabriqués, séparés du bâtiment principal de la mairie, dans l'attente d'un fonctionnement plus opérationnel.

La nouvelle localisation (rue de la République), beaucoup moins contrainte que la précédente, permettra de répondre aux besoins de fonctionnement de l'ensemble des services.

Un emplacement réservé est créé pour permettre un aménagement harmonieux et fonctionnel des abords.

- **Aménagement d'un bureau de Poste** (Place du centre commercial des Forrières)

Dans le cadre de l'aménagement de la place du centre commercial des Forrières, le bureau de Poste sera déplacé au Nord de la rue de la République. Il s'agit actuellement d'emprises, pour partie publiques, qui devront être déclassées.

**L'ensemble de ces équipements, créés ou transférés, viendra renforcer la centralité de la place du centre commercial des Forrières.**

- **Création d'une médiathèque** au sein de la ZAC Galilée

La médiathèque répondra aux besoins de renforcement des équipements culturels, établi dans le diagnostic communal. Le règlement du secteur AU1.1.1 facilite la réalisation d'équipements publics.



## Rédaction modifiée

### 1.1.2 DEVELOPPER UNE POLITIQUE D'EQUIPEMENTS PUBLICS

Une politique volontariste d'équipements publics est menée, venant renforcer les équipements en place et modifiant le statut de la commune et son attractivité, à l'échelle locale, intercommunale, et même nationale avec le Musée du Franc. Cet axe répond au principe 2, édicté par l'article L121-1 du code de l'urbanisme, de satisfaction des besoins en équipements publics et équipements d'intérêt général.

#### ✓ A l'échelle inter-communale :

##### • Un centre de secours

Dans le cadre de la politique du SDIS, l'implantation d'un centre de secours est prévue à proximité du carrefour Coty. Le centre de secours bénéficiera ainsi d'un terrain correspondant à ses besoins de fonctionnement et d'une excellente desserte du fait de l'accès direct sur la RN14. Un emplacement réservé est créé à cet effet.

##### • Un centre de tri des déchets

Un centre de tri des déchets est prévu le long de la RD 94 en limite avec la commune de Belbeuf. Cet équipement répond à la politique intercommunale de traitement des déchets. La localisation arrêtée est suffisamment éloignée des habitations afin d'éviter tout trouble anormal du voisinage.

##### • Une piscine intercommunale

Une piscine intercommunale sera créée afin de répondre aux besoins de loisirs de la population environnante ainsi qu'aux besoins des scolaires. Le règlement du secteur AU1.1.1 facilite la réalisation d'équipements publics.

##### • Création d'un centre d'information et d'accueil départemental (Place du centre commercial des Forrières)

La création du CIAD correspond à un besoin intercommunal. Localisé en centre-ville, sur le tracé TEOR, il bénéficiera d'une bonne desserte pour les personnes venant des communes limitrophes. Les terrains sont déjà propriété communale.

#### ✓ A l'échelle communale :

Les équipements projetés découlent du constat de l'existant et des besoins observés pour la commune.

- **Déplacement de la mairie** (Place du centre commercial des Forrières)

La mairie actuelle est située rue de la République, en face de la Place Marcel Ragot. Le terrain est exigu et ne répond plus aux besoins. A titre d'exemple, les services techniques sont installés dans des bâtiments préfabriqués, séparés du bâtiment principal de la mairie, dans l'attente d'un fonctionnement plus opérationnel.

La nouvelle localisation (rue de la République), beaucoup moins contrainte que la précédente, permettra de répondre aux besoins de fonctionnement de l'ensemble des services.

Un emplacement réservé est créé pour permettre un aménagement harmonieux et fonctionnel des abords.

- **Aménagement d'un bureau de Poste** (Place du centre commercial des Forrières)

Dans le cadre de l'aménagement de la place du centre commercial des Forrières, le bureau de Poste sera déplacé au Nord de la rue de la République. Il s'agit actuellement d'emprises, pour partie publiques, qui devront être déclassées.

**L'ensemble de ces équipements, créés ou transférés, viendra renforcer la centralité de la place du centre commercial des Forrières.**

- **Création d'un établissement public** au sein de la ZAC Galilée

L'établissement public répondra aux besoins de renforcement des équipements publics, notamment des équipements culturels, établi dans le diagnostic communal. Le règlement du secteur AU1.1.1 facilite la réalisation d'équipements publics.

## Justification de la modification

- La volonté de la commune est de mettre à jour le rapport de présentation au regard de son projet de création d'établissement public. En effet, le projet initial de la commune, à savoir la création d'une médiathèque a évolué vers la création d'un établissement public.
- Le PADD fait apparaître le projet de création d'une médiathèque dans la ZAC Galilée dans l'objectif affiché de développer une politique d'équipements publics.
- La présente modification apportée au deuxième volume du rapport de présentation ne touche pas à l'économie générale du PADD. La nature du projet est conservée dans son esprit, il s'agit de la création d'un établissement public. En effet, une médiathèque est un établissement public. Le projet de création d'un établissement public n'exclut donc pas la possibilité de créer un établissement public culturel.
- L'explication du projet de création d'un centre de tri des déchets est également modifiée. En effet, le projet a évolué. L'emplacement prévu à la réalisation du projet a été modifiée. L'explication du projet est mise à jour.



## Chapitre 2 : Modification de la partie justifications réglementaires du 2<sup>ème</sup> volume du rapport de présentation

### L'objectif de la modification:

La modification vise à harmoniser la partie sur les justifications réglementaires des documents graphiques avec d'autres points de modifications .

### Rappel :

Le deuxième volume du rapport de présentation comprend notamment les justifications du règlement et du zonage. Ces sous – parties doivent effectivement concordées avec les éléments du règlement et du zonage.

### Modification de la sous-partie 1.2.1. intitulée « Les documents graphiques », Zone U2

#### *Rédaction actuelle*

**La zone U2** correspond à la zone de transition entre l'espace central et les quartiers périphériques. Elle s'étend du centre jusqu'aux abords de la RN14. Elle est multifonctionnelle à dominante d'habitat.

Elle comprend un secteur U2.1 destiné au traitement d'entrée de ville et aux hébergements hôteliers et de bureaux.

Le diagnostic a mis en évidence la volonté d'organiser une transition entre l'espace ouvert (hors urbanisation) et l'espace urbanisé, de telle sorte que la lisibilité de la zone d'activités, située en arrière, soit améliorée.

Pour autant, ce secteur U2.1 est inclus dans le périmètre concerné par l'article L111-1-4 impliquant, en l'absence de justifications particulières, un recul de 75m par rapport à la RN14.

Le projet retenu a pour objet de permettre dans ce secteur la réalisation d'aménagement et de constructions valorisant et identifiant la zone d'activités des Champs Fleuris par la réalisation d'un équipement hôtelier ou de bureaux.

En terme de nuisances, la zone constructible est incluse dans le périmètre de prescriptions d'isollements acoustiques lié à la proximité d'infrastructures. La construction projetée étant un hôtel respectera ces prescriptions. D'une façon générale, cette implantation ne généra pas de nuisances particulières pour l'environnement naturel et urbain. L'objectif de cette ouverture à l'urbanisation est bien de favoriser la réalisation de la zone d'activités des Champs Fleuris dont la commercialisation est pénalisée par une mauvaise lisibilité. Ainsi, la correction de ces difficultés permettra d'accueillir l'urbanisation dans les terrains prévus à cet effet, protégeant ainsi les espaces naturels de la pression de développement urbain.



Afin de garantir la sécurité routière, les accès sur la RN14 sont interdits. L'accès aux terrains du secteur sont exclusivement réalisés par la rue des Frères Chérances.

Le secteur U2.1 n'est soumis à aucun risque naturel connu, il ne fait donc pas l'objet de restriction d'urbanisation sur cet aspect.

Le projet d'urbanisation du secteur U2.1 correspond à une meilleure structuration de l'entrée de ville. En permettant en rive nord la réalisation d'une construction, en vis à vis de celle existante en rive sud, c'est la lisibilité du passage : secteur bâti, secteur non bâti qui est renforcé.

Le classement N des secteurs non bâtis a pour objet de préserver le statut non bâti du secteur.

Ce secteur associé « factuellement » à la zone d'activités ne reçoit pas un classement de zones d'activités, mais un classement de zone polyfonctionnelle où les prescriptions d'aspect architecturales sont plus détaillées afin de garantir une construction destinée à valoriser la commune. Ainsi, les bardages métalliques y sont interdits ce qui n'est pas le cas dans la zone d'activités.

Le paysagement fait également l'objet de prescriptions : ainsi la marge de recul fera l'objet d'un traitement paysager et elle ne pourra recevoir de clôture et la limite avec l'espace naturel reçoit un alignement classé boisé.

En conséquence, les règles prévues pour l'urbanisation du secteur U2.1 et instaurant le recul de 25m, permettent de s'assurer de la prise en compte des nuisances éventuelles et de la sécurité routière, de la recherche de la qualité architecturale, urbanistique et paysagère tout en satisfaisant l'objectif de lisibilité de l'accès à la zone d'activités.

### ***Rédaction modifiée***

**La zone U2** correspond à la zone de transition entre l'espace central et les quartiers périphériques. Elle s'étend du centre jusqu'aux abords de la RN14. Elle est multifonctionnelle à dominante d'habitat.

Cette zone est une zone de transition entre l'espace central de la commune et les quartiers périphériques. Elle a pour vocation d'accueillir une pluralité de fonctions : équipements publics, habitations, commerces, hébergements hôteliers et activités à condition de préserver l'équilibre du cadre de vie et comprend également un secteur U2s et un sous-secteur U2s1 pour l'accueil d'un minimum de logements sociaux. La zone U2 répond au principe de diversité des fonctions urbaines et sociales qui figure à l'article L121-1 du code de l'urbanisme.

### **Justification de la modification**

- Le secteur U2.1 dédiée de manière exclusive à l'hébergement est supprimé dans un autre point de modification. Il convient donc d'harmoniser cette partie du rapport de présentation avec cette modification consistant en la suppression du secteur U2.1.



## Modification de la sous - partie 1.2.3. Justifications des dispositions du règlement, Zone U2

### Rédaction actuelle

#### La zone U2

Cette zone constitue la transition entre l'espace central de la commune et les quartiers périphériques. Elle a pour vocation d'accueillir une pluralité de fonctions : équipements publics, habitations, commerces et activités à condition de préserver l'équilibre du cadre de vie.

Objectif	Traduction réglementaire
Adapter la réglementation de la zone au tissu urbain mixte.	Article 10 Dans cette zone, à proximité du centre ville, les hauteurs des constructions à usage d'habitation sont limitées à 9,5m
Organiser le paysage urbain perçu depuis les espaces publics	Article 6 Comme pour la zone U1, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit observer un recul de 3m minimum par rapport aux emprises publiques, mais avec une continuité latérale moins bâtie qu'en zone U1 (cf. : article7)
Marquer l'entrée dans l'agglomération et traiter la coupure urbaine constituée par la RN14	Article 6 Un recul minimum de 15 mètres est inscrit le long de la RD 6014. Prescription portée au plan : <b>Dans certains secteurs, une ligne d'implantation (recul de 25m) est portée au document graphique.</b>
Protéger les espaces verts insérés dans le bâti	Prescriptions particulières (trames) au document graphique instituant leur protection.
Développer les liaisons cyclables et piétonnes d'échelle d'agglomération	Article 12 Le règlement prévoit la réalisation d'un emplacement vélo par logement pour les constructions à usage d'habitation.

**Un secteur de zone U2.1 correspond à un secteur d'accueil pour des hébergements hôteliers en bordure de la RN14. Dans cette zone sont édictées des règles concernant le paysagement de la zone et l'implantation des clôtures.**

**Secteur de zone U2.s**

Objectif	Traduction réglementaire
Répondre aux objectifs du PLH et assurer une mixité sociale.	Articles 2 Il est instituée l'obligation de 35% minimum de logements sociaux dans le cas de réalisation d'un programme de logements.
Assurer une insertion harmonieuse dans le tissu urbain	Article 14 Avec un COS différencié en fonction du tissu urbain limitrophe : . secteur U2s : 0,40 . secteur U2s1 : 0,80

**Rédaction modifiée****La zone U2**

Cette zone constitue la transition entre l'espace central de la commune et les quartiers périphériques. Elle a pour vocation d'accueillir une pluralité de fonctions : équipements publics, habitations, commerces, **les constructions à vocation d'hébergement hôtelier** et activités à condition de préserver l'équilibre du cadre de vie.

Objectif	Traduction réglementaire
Adapter la réglementation de la zone au tissu urbain mixte.	Article 10 Dans cette zone, à proximité du centre ville, les hauteurs des constructions à usage d'habitation sont limitées à 9,5m
Organiser le paysage urbain perçu depuis les espaces publics	Article 6 Comme pour la zone U1, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit observer un recul de 3m minimum par rapport aux emprises publiques, mais avec une continuité latérale moins bâtie qu'en zone U1 (cf. : article7)
Marquer l'entrée dans l'agglomération et traiter la coupure urbaine constituée par la RN14	Article 6 Un recul minimum de 15 mètres est inscrit le long de la RD 6014.
Protéger les espaces verts insérés dans le bâti	Prescriptions particulières (trames) au document graphique instituant leur protection.
Développer les liaisons cyclables et piétonnes d'échelle d'agglomération	Article 12 Le règlement prévoit la réalisation d'un emplacement vélo par logement pour les constructions à usage d'habitation.

## Secteur de zone U2.s

Objectif	Traduction réglementaire
Répondre aux objectifs du PLH et assurer une mixité sociale.	Articles 2 Il est instituée l'obligation de 35% minimum de logements sociaux dans le cas de réalisation d'un programme de logements.
Assurer une insertion <b>harmonieuse</b> dans le tissu urbain	Article 14 Avec un COS différencié en fonction du tissu urbain limitrophe : . secteur U2s : 0,40 . secteur U2s1 : 0,80

## Justification de la modification

- La présente modification vise à répercuter au niveau des justifications la suppression du secteur U2.1. Aussi, les références à ce secteur sont supprimées.
- La présente modification insiste sur la diversité fonctionnelle de la zone U2. Cette zone à vocation à accueillir les équipements publics, les habitations, les commerces, les activités et suite à la suppression du secteur U2.1, également les hébergements hôteliers dans l'ensemble de la zone.
- La référence à la ligne d'implantation par rapport à l'emprise publique, portée au document graphique (ligne de 25 m.) est également supprimée. En effet, cette ligne de recul de 25 m. dans certains secteurs a été supprimée au sein du règlement dans un autre point de modification. La deuxième partie du rapport de présentation doit donc être adaptée afin de prendre en compte cette suppression.

## Modification de la sous-partie 1.2.3. Justifications des dispositions du règlement, Zone U6

### Rédaction actuelle

#### La zone U6

La zone U6 correspond à une zone d'accueil d'activités non nuisantes. Cette zone est réservée à l'implantation d'établissements « propres » de type tertiaire ou secondaire ne constituant pas de gêne pour l'environnement résidentiel situé à proximité. La qualité architecturale et le traitement des abords devront être des préoccupations pour tout constructeur de cette zone.

Objectif	Traduction réglementaire
Conforter les installations économiques pour l'équilibre des fonctions urbaines	Articles 1 et 2 Afin de promouvoir le développement des installations économiques, dans cette zone sont autorisées les opérations liées aux activités industrielles, d'artisanat, de bureaux, de commerces et d'entrepôts.
Adapter la réglementation de la zone au tissu urbain environnant et aux contraintes techniques	Article 10 La hauteur des constructions est limitée à 12m sauf pour les ouvrages à caractère techniques tels que des pylônes, ...
Améliorer la qualité des espaces extérieurs qui constituent la vitrine de la commune le long de la RN14	Article 6 Un recul minimum de 15 mètres est inscrit le long de la RD 6014. <b>Prescription portée au plan :</b> <b>Dans certains secteurs, une ligne d'implantation (recul de 25m) est portée au document graphique.</b>
Promouvoir une qualité architecturale et urbaine	Article 11 Le règlement formule des exigences vis-à-vis de l'aspect extérieur des constructions. Article 13 Le règlement prescrit la réalisation de plantation en limite des zones naturelles ou des zones d'habitat

## Rédaction modifiée

### La zone U6

La zone U6 correspond à une zone d'accueil d'activités non nuisantes. Cette zone est réservée à l'implantation d'établissements « propres » de type tertiaire ou secondaire ne constituant pas de gêne pour l'environnement résidentiel situé à proximité. La qualité architecturale et le traitement des abords devront être des préoccupations pour tout constructeur de cette zone.

Objectif	Traduction réglementaire
Conforter les installations économiques pour l'équilibre des fonctions urbaines	Articles 1 et 2 Afin de promouvoir le développement des installations économiques, dans cette zone sont autorisées les opérations liées aux activités industrielles, d'artisanat, de bureaux, de commerces et d'entrepôts.
Adapter la réglementation de la zone au tissu urbain environnant et aux contraintes techniques	Article 10 La hauteur des constructions est limitée à 12m sauf pour les ouvrages à caractère techniques tels que des pylônes, ...
Améliorer la qualité des espaces extérieurs qui constituent la vitrine de la commune le long de la RN14	Article 6 Un recul minimum de 15 mètres est inscrit le long de la RD 6014.
Promouvoir une qualité architecturale et urbaine	Article 11 Le règlement formule des exigences vis-à-vis de l'aspect extérieur des constructions. Article 13 Le règlement prescrit la réalisation de plantation en limite des zones naturelles ou des zones d'habitat

## Justification de la modification

- La présente modification vise à repercuter au niveau des justifications la suppression de la ligne de recul de 25 m. par rapport à l'emprise publique instituée dans certaines zones. Suite à cette modification le règlement édicte une règle unique de recul par rapport à la RD 6014 de 15 m. La référence à la ligne d'implantation par rapport à l'emprise publique, portée au document graphique (ligne de 25 m.) est donc supprimée.



## Modification de la sous-partie 1.2.3. Justifications des dispositions du règlement, zone N2

### Rédaction actuelle

#### La zone N2

Zone partiellement desservie par des équipements, dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées, et pouvant accueillir des constructions en nombre limité dans le respect du cadre rural.

Objectif	Traduction réglementaire
Limiter la densité d'emprise au sol et la hauteur dans ce hameau à fort caractère rural.	Articles 9 et 14 : L'emprise au sol est limitée à <b>8%</b> de la surface de parcelle ou de l'unité foncière Article 10 :  Dans cette zone, la hauteur de la construction ne doit pas excéder 2 niveaux habitables. (R+C)
Préserver l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager de la zone.	Article 5 : Pour être constructible, <b>un terrain doit avoir une superficie supérieure à 2200m<sup>2</sup>.</b>
Préserver le paysage du hameau.	Article 13 : Les plantations d'alignement, les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales.

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 permet de fixer une taille minimale de terrain constructible « lorsque cette règle est nécessaire pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone ». Le hameau du Faulx présente un caractère rural de par la présence de corps de ferme et des parcelles existantes d'une superficie moyenne d'environ 2000 m<sup>2</sup>. **Le minimum parcellaire de 2200 m<sup>2</sup> reprend la surface minimum déterminée dans le cadre du POS approuvé en 1999.**

## Rédaction modifiée

### La zone N2

Zone partiellement desservie par des équipements, dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées, et pouvant accueillir des constructions en nombre limité dans le respect du cadre rural.

Objectif	Traduction réglementaire
Limiter la densité d'emprise au sol et la hauteur dans ce hameau à fort caractère rural.	Articles 9 et 14 : L'emprise au sol est limitée à <b>15%</b> de la surface de parcelle ou de l'unité foncière Article 10 :  Dans cette zone, la hauteur de la construction ne doit pas excéder 2 niveaux habitables. (R+C)
Préserver l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager de la zone.	Article 5 : Pour être constructible, terrain doit avoir une <b>superficie égale ou supérieure à 1500 m<sup>2</sup></b> .
Préserver le paysage du hameau.	Article 13 : Les plantations d'alignement, les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales.

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 permet de fixer une taille minimale de terrain constructible « lorsque cette règle est nécessaire pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone ». Le hameau du Faulx présente un caractère rural de par la présence de corps de ferme et des parcelles existantes d'une superficie moyenne d'environ 2000 m<sup>2</sup>. **Le minimum parcellaire de 15000 m<sup>2</sup> concernant la constructibilité des terrains, répond à une volonté d'économie de l'espace rural.**

## Justification de la modification

- La présente modification vise à répercuter au niveau des justifications réglementaires la modification de l'article 9 de la zone N2 relevant de la procédure de modification simplifiée :
  - L'emprise au sol est de 15% (contre 8% initialement).
- La présente modification vise également la répercussion au niveau des justifications réglementaires la modification de l'article 5 de la zone N2 :
  - Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie égale ou supérieure à 1500 m<sup>2</sup> (contre 2200 m<sup>2</sup> initialement),

## Modification des effets des modifications du plan sur l'environnement, zone d'activités AU4 du Canivet

### Rédaction actuelle

## 2. EFFETS DES MODIFICATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Comme indiqué au paragraphe 1.2.4 présentant l'évolution du POS en PLU, les dispositions adoptées sont globalement une transposition du POS en PLU selon la logique de correspondance des zones précisées au paragraphe 1.2.4.

Des modifications réelles ont pour autant été apportées. Il s'agit essentiellement :

- 1) de la création d'une zone d'urbanisation future à vocation d'activités non nuisantes
- 2) de la création d'un secteur U3.1 destiné à l'accueil des gens du voyage
- 3) de la création d'un secteur U2.1 en entrée Est de la commune
- 4) de la création d'un secteur N1 et N2 dans l'ancienne partie hors POS
- 5) du classement en zone AU4 des emplacements réservés n°1-2-3 sur les terrains de la pépinière de la ville de Rouen

### 2.1 Création de la zone d'activités AU4 du Canivet

Cette zone se substituera pour partie à des terrains classés UZ et pour le reste classés IINA au POS antérieur.

Ainsi configurée, cette zone est susceptible d'accueillir des activités de taille relativement importante. Les parcelles déjà bâties le long de la RN14 sont identifiées dans le périmètre de la zone AU4 afin de permettre leur éventuelle restructuration à l'occasion d'une opération d'ensemble.

**Le paysage sur rue est maîtrisé par la ligne d'implantation obligatoire à 25m et la liaison à l'espace naturel par la création d'un double alignement d'arbres.**

L'aspect des constructions est précisé dans l'article 13, très précis sur la conception architecturale. Ces trois prescriptions ont pour objet de maîtriser les conséquences de cette urbanisation sur le paysage.

En l'absence de connaissance des activités qui seront implantées, il est impossible de déterminer l'impact sur la circulation automobile, même si l'on estime qu'elle sera en augmentation.

Avant la réalisation de la Rcade Est qui permette à la RN14 de retracer une capacité favorable à la vie locale, toute affectation de cette zone AU4 devra être accompagnée d'une évaluation de l'impact sur la circulation et des moyens correctifs envisagés.

*Rédaction modifiée*

## **2. EFFETS DES MODIFICATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT**

Comme indiqué au paragraphe 1.2.4 présentant l'évolution du POS en PLU, les dispositions adoptées sont globalement une transposition du POS en PLU selon la logique de correspondance des zones précisées au paragraphe 1.2.4.

Des modifications réelles ont pour autant été apportées. Il s'agit essentiellement :

- 1) de la création d'une zone d'urbanisation future à vocation d'activités non nuisantes
- 2) de la création d'un secteur U3.1 destiné à l'accueil des gens du voyage
- 3) de la création d'un secteur U2.1 en entrée Est de la commune
- 4) de la création d'un secteur N1 et N2 dans l'ancienne partie hors POS
- 5) du classement en zone AU4 des emplacements réservés n°1-2-3 sur les terrains de la pépinière de la ville de Rouen

### **2.1 Création de la zone d'activités AU4 du Canivet**

Cette zone se substituera pour partie à des terrains classés UZ et pour le reste classés IINA au POS antérieur.

Ainsi configurée, cette zone est susceptible d'accueillir des activités de taille relativement importante. Les parcelles déjà bâties le long de la RN14 sont identifiées dans le périmètre de la zone AU4 afin de permettre leur éventuelle restructuration à l'occasion d'une opération d'ensemble.

**La liaison à l'espace naturel est maîtrisée par la création d'un double alignement d'arbres.**

L'aspect des constructions est précisé dans l'article 13, très précis sur la conception architecturale. Ces trois prescriptions ont pour objet de maîtriser les conséquences de cette urbanisation sur le paysage.

En l'absence de connaissance des activités qui seront implantées, il est impossible de déterminer l'impact sur la circulation automobile, même si l'on estime qu'elle sera en augmentation.

Avant la réalisation de la Rcade Est qui permette à la RN14 de retracer une capacité favorable à la vie locale, toute affectation de cette zone AU4 devra être accompagnée d'une évaluation de l'impact sur la circulation et des moyens correctifs envisagés.

### **Justification de la modification**

- Cette modification vise à répercuter au niveau des justifications la suppression de la ligne de recul de 25 m. par rapport à l'emprise publique instituée dans certaines zones. La référence à la ligne d'implantation par rapport à l'emprise publique, portée au document graphique (ligne de 25 m.) est donc supprimée afin d'harmoniser l'ensemble des documents qui composent le PLU.

## Modification des effets des modifications du plan sur l'environnement, secteur U2.1

### *Rédaction actuelle*

#### **2.2 Création d'un secteur U2.1 en entrée Est**

La création d'un secteur U2.1 est réalisé sur des terrains initialement hors POS.

L'urbanisation de ces terrains n'a aucun impact agricole. Les principes retenus pour leur aménagement visent principalement à en maîtriser l'impact paysager par les prescriptions suivantes :

- ligne d'implantation obligatoire à 25m de la RN14
- marge de recul faisant l'objet d'un traitement paysager et où les clôtures sont interdites
- création d'alignement de haut jet entre la zone N1 et le secteur U2.1.

### *Rédaction modifiée*

Supprimé.

### **Justification de la modification**

- La présente modification vise à répercuter au niveau des justifications la suppression du secteur U2.1. Aussi, les références au secteur U2.1 sont supprimées pour une question de lisibilité d'ensemble des modifications apportées au PLU, ce qui équivaut à la suppression de la totalité de la sous partie « 2.2. Création d'un secteur U2.1 en entrée Est ».



## Chapitre 3: Modification de la mention du nombre de cavités souterraines dans tous les documents du PLU

### L'objectif de la modification :

- La modification vise à harmoniser les différents documents du PLU car le nombre de cavités souterraines indiqué n'est pas identique dans tous les documents.

### Rédaction actuelle

- Rapport de Présentation

Page 68 :

Le POS recensait 53 indices sur le territoire communal.

Page 69:

-Plusieurs présomptions de cavités souterraines ont été levées, notamment les indices 2-3-4-5-7. Ils ont été retirés du plan de zonage.

-Entre septembre 2003 et mars 2005, trois nouveaux indices ont été localisés par la municipalité.

- On peut donc estimer à ce jour, l'existence de 52 indices sur le territoire communal.

### Rédaction modifiée

- On estime à ce jour l'existence de 32 indices sur le territoire communal.

Ce chiffre a été mis-à-jour en 2010. Néanmoins il est à noter que le présent rapport de présentation n'a pas de valeur réglementaire. Ainsi l'existence ou non de cavités souterraines ne peut être tenue pour acquise, et donc opposable, uniquement sur le support que constitue le règlement graphique (ou zonage) du Plan Local d'Urbanisme de la ville.

### Justification de la modification

- La commune souhaite mettre en adéquation le nombre d'indices de cavités souterraines dans les différents documents afin d'assurer la cohésion de son document. Ce chiffre de cavités souterraines a été mis-à-jour en 2010, rendant « obsolète » les plans figurant dans le Rapport de Présentation. Cependant, ce dernier n'ayant pas de valeur réglementaire, seul le règlement graphique est opposable sur ce point.



# REGLEMENT



## Chapitre 4: Modification de l'article 11 des zones U1, U2, U3, AU3 et N2

### L'objectif de la modification:

La commune souhaite faciliter les projets de maisons écologiques sur son territoire.

### Rappel :

L'article 11 réglemente l'aspect extérieur des constructions. L'article 11 peut notamment régler les toitures.

### Modification de l'article 11.9 des zones U1, U2, U3 et AU3

#### Rédaction actuelle

11.9 Les dispositions de l'article 11.8 ne s'appliquent pas **en vue de permettre :**

- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
- la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,

sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

#### Rédaction modifiée

11.9 Les dispositions de l'article 11.8 ne s'appliquent pas :

- aux projets présentant une recherche architecturale de qualité et / ou aux projets qui intègrent une volonté de développement durable, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants,
- aux constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,
- aux établissements publics.

## Modification de l'article 11.8 de la zone N2

### Rédaction actuelle

- 11.8 Les dispositions de l'article 11.7 ne s'appliquent pas en vue de permettre
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
  - la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,
- sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

### Rédaction modifiée

- 11.8 Les dispositions de l'article 11.7 ne s'appliquent pas :
- aux projets présentant une recherche architecturale de qualité et / ou aux projets qui intègrent une volonté de développement durable, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants,
  - aux constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,
  - aux établissements publics.

### Justification de la modification

- L'article 11.8 dont il est fait référence à l'article 11.9 des zones U1, U2, U3 et AU3 est rédigé de la manière suivante : « Les toitures terrasses ou monopentes sont interdites :

11.8.1 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.

11.8.2 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visible des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

1. Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez de chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures

2. Les panneaux solaires devront être intégrés à la toiture. »

- L'article 11.7 dont il est fait référence à l'article 11.8 de la zone N2 est rédigé de la manière suivante : « Les toitures terrasses ou monopentes sont interdites :

11.7.1 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée; lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.

1.7.2

Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visible des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

1.7.3

Les panneaux solaires devront être intégrés à la toiture ».

- L'article 11.8 des zones U1, U2, U3 et AU3 et l'article 11.7 de la zone N2 posent le principe de l'interdiction des toitures terrasses ou monopentes. Cette règle est assorties d'exceptions qui figurent à l'article 11.9 des zones U1, U2, U3 et AU3 et à l'article 11.8 de la zone N2.
- La présente modification vise à ajouter une exception à l'interdiction des toitures terrasses ou monopentes. La commune souhaite permettre ces types de toitures dans les cas où le projet est lié à une démarche de développement durable.
- La volonté de la commune est compatible et concordant avec le contexte législatif actuel, notamment au regard de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (1) qui encourage le recours aux énergies renouvelables. Or, la modification apportée facilite la mise en place de toitures terrasses végétalisées.



## Chapitre 5 : Modification de l'article 11.3 de la zone AU1.1

### L'objectif de la modification:

La commune souhaite coordonner le règlement avec les cahiers de prescriptions architecturales de la ZAC Galilée.

### Rappel :

L'article 11 régit l'aspect extérieur des constructions. Il peut notamment réglementer les toitures.

### Modification de l'article 11.3 (point 11.3.2) de la zone AU1.1

#### Rédaction actuelle

#### 11.3 Matériaux de façade :

11.3.1 Les types de matériaux de façade, leur teinte et leur finition sont définis dans l'annexe 1.

11.3.2 L'utilisation des matériaux d'aspect clins bois en façade est autorisée.

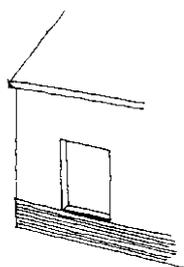
Les façades des constructions comporteront obligatoirement des parties d'aspect briques, avec un minimum de 20 % de la surface des parties pleines des façades, déduction faite des parties traitées en clins bois.

Les maisons à ossature bois recevant un parement d'aspect bois, l'obligation de 20% de matériaux d'aspect briques est supprimée.

L'ensemble des façades ou parties de façade des constructions non mitoyennes sera traité de la même façon.

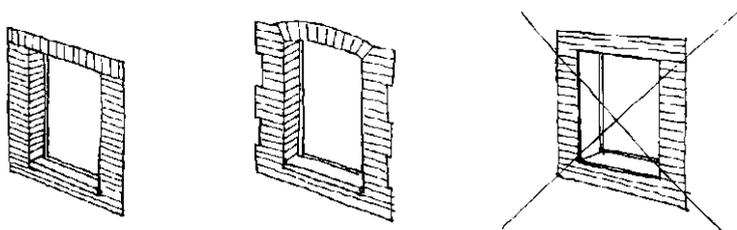
a) L'utilisation de matériaux d'aspect brique pourra adopter au minimum les configurations suivantes, tout en respectant la règle des 20 % :

- en soubassement jusqu'aux appuis de fenêtre

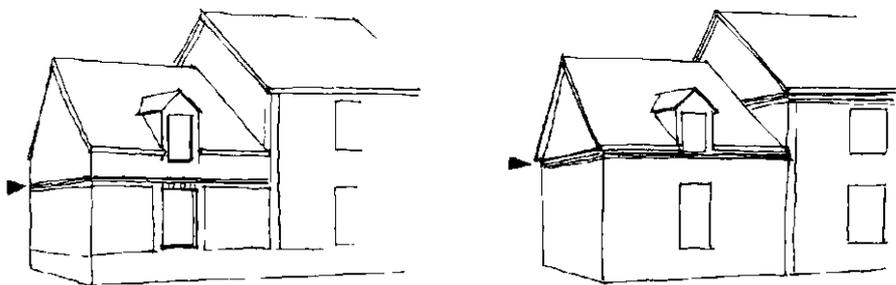


Les types de matériaux de façade, leur teinte et leur finition sont définis dans l'annexe 1.

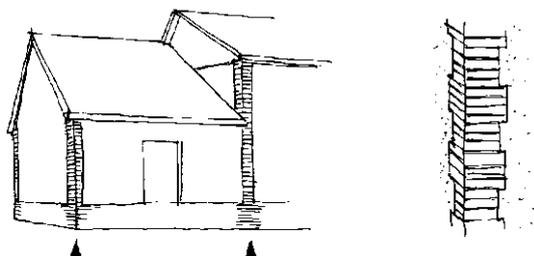
- en entourage de baie



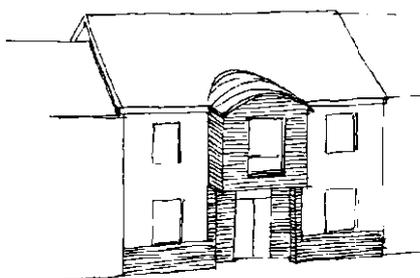
- en bandeau filant, en linteau ou en corniche



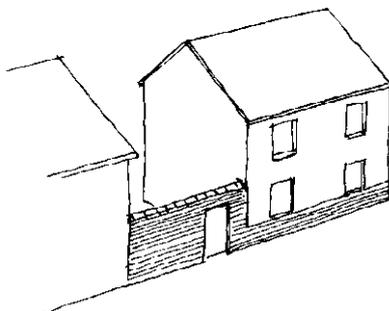
- en pilastre d'angle



- en surface complète d'éléments saillants de l'architecture de la construction



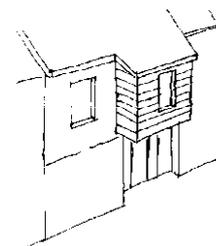
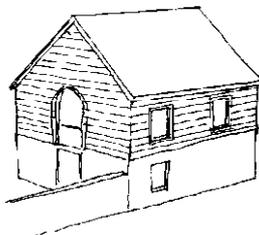
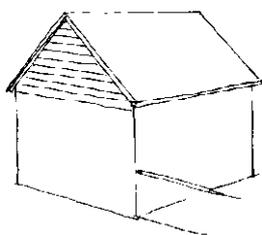
- en surface complète d'élément maçonné destiné à assurer la continuité sur rue.



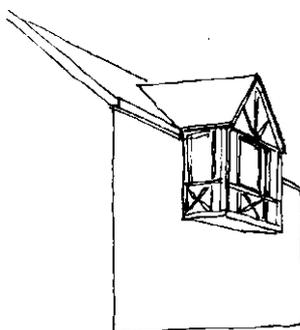
b) Les matériaux de type clins bois pourront être utilisés :

- en pignon
- en étage sur rue
- en rez de chaussée et étage sur jardin

et concerneront des surfaces significatives en rapport avec la composition des façades.  
 Les clins d'aspect synthétiques pourront être autorisés à une hauteur supérieure à 3.00 m.



c) Les matériaux de type pans de bois menuisés en applique sont autorisés, s'ils sont en cohérence avec l'architecture proposée



**Rédaction modifiée**

**11.3 Matériaux de façade :**

11.3.1 Les types de matériaux de façade, leur teinte et leur finition sont définis dans l'annexe 1.

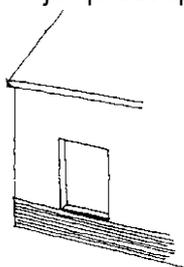
11.3.2 L'utilisation des matériaux d'aspect clins bois en façade est autorisée.  
 Les façades des constructions comporteront obligatoirement des parties d'aspect brique, avec un minimum de **25 %** de la surface des parties pleines des façades, déduction faite des parties traitées en clins bois.  
 Dans le quartier du Petit Oriel, cette obligation est de **20%** de la surface des parties pleines des façades.

Les maisons à ossature bois recevant un parement d'aspect bois, l'obligation de **25% ou 20%** de matériaux d'aspect brique est supprimée.

L'ensemble des façades ou parties de façade des constructions non mitoyennes sera traité de la même façon.

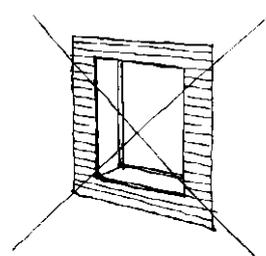
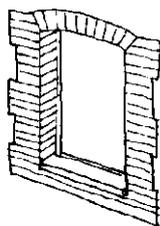
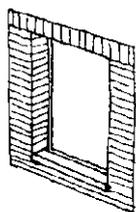
a) L'utilisation de matériaux d'aspect brique pourra adopter au minimum les configurations suivantes, tout en respectant la règle des **25 % ou 20%** de matériaux d'aspect brique :

- en soubassement jusqu'aux appuis de fenêtre

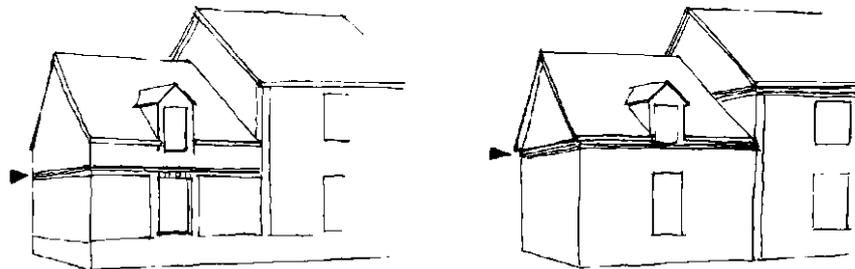


Les types de matériaux de façade, leur teinte et leur finition sont définis dans l'annexe 1.

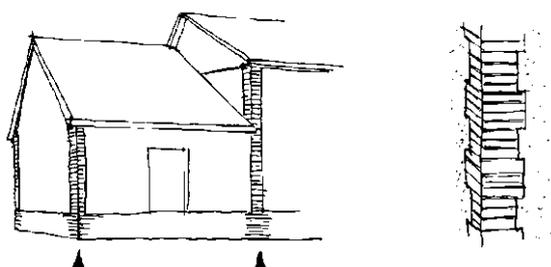
- en entourage de baie



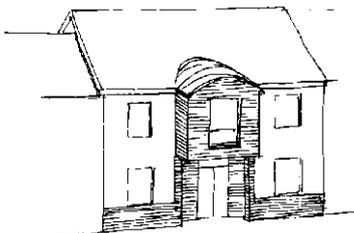
- en bandeau filant, en linteau ou en corniche



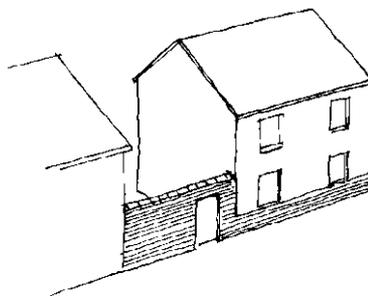
- en pilastre d'angle



- en surface complète d'éléments saillants de l'architecture de la construction



- en surface complète d'élément maçonné destiné à assurer la continuité sur rue.

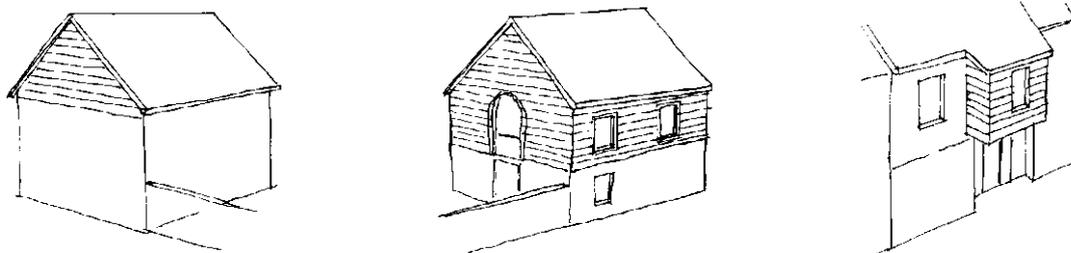


b) Les matériaux de type clins bois pourront être utilisés :

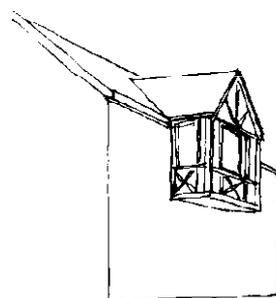
- en pignon
- en étage sur rue
- en rez de chaussée et étage sur jardin

et concerneront des surfaces significatives en rapport avec la composition des façades.

Les clins d'aspect synthétiques pourront être autorisés à une hauteur supérieure à 3.00 m.



c) Les matériaux de type pans de bois menuisés en applique sont autorisés, s'ils sont en cohérence avec l'architecture proposée



## Justification de la modification

La présente modification vise à mettre en concordance le règlement de PLU avec l'ensemble des cahiers de prescriptions architecturales de la ZAC Galilée. Selon ces cahiers de prescriptions architecturales, les façades doivent comporter un minimum de 25% de matériaux d'aspect brique, sauf pour le quartier du Petit Oriel où le cahier de prescriptions architecturales impose un minimum de 20% de matériaux d'aspect brique.

Cette modification qui augmente le pourcentage minimum de matériaux d'aspect brique dans les façades favorise la préservation de l'identité architecturale de la commune de FRANQUEVILLE St PIERRE.

## Chapitre 6 : Modification de l'article 11 de la zone U4

### L'objectif de la modification:

La commune souhaite interdire les teintes de façades trop vives afin de préserver l'identité architecturale de la zone U4.

### Rappel :

L'article 11 régit l'aspect extérieur des constructions.

## Modification de l'article 11 de la zone U4

### Rédaction actuelle

#### Article U4-11 Aspect extérieur

- 11.1 Les constructions visées à l'article 2.3 auront un aspect strictement identique aux constructions initiales.
- 11.2 Les annexes (toutes constructions telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation) doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. Les portes de garages devront être pleines.
- 11.3 Les pentes de couverture, des combles transformés en vue de les rendre habitables, seront identiques à celles des pentes des combles aménagés existants à la réalisation initiale des constructions (les murs de rehausse étant interdits). Les ouvertures en toitures seront identiques à celles existantes dans les constructions initiales.
- 11.4 La création de tous types d'ouvertures (hormis les châssis de toits basculants)<sup>1</sup> ne devra pas être visible de la rue. Les ouvertures sur toit devront être axées sur celles existantes.
- 11.5 Les menuiseries devront être de couleur blanche ou brune et être d'aspect PVC, bois, ou aluminium. Les volets doivent être de ton brun.
- 11.6 Les panneaux solaires devront être intégrés à la toiture

<sup>1</sup> C'est à dire notamment les velux

## Rédaction modifiée

### Article U4-11 Aspect extérieur

- 11.1 Les constructions visées à l'article 2.3 auront un aspect strictement identique aux constructions initiales.
- 11.2 Les annexes (toutes constructions telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation) doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. Les portes de garages devront être pleines.
- 11.3 Les pentes de couverture, des combles transformés en vue de les rendre habitables, seront identiques à celles des pentes des combles aménagés existants à la réalisation initiale des constructions (les murs de rehausse étant interdits). Les ouvertures en toitures seront identiques à celles existantes dans les constructions initiales.
- 11.4 La création de tous types d'ouvertures (hormis les châssis de toits basculants)<sup>1</sup> ne devra pas être visible de la rue. Les ouvertures sur toit devront être axées sur celles existantes.
- 11.5 Les menuiseries seront :
- d'aspect PVC, bois ou aluminium
  - de teintes foncées non vives
- pour respecter de préférence l'harmonie générale
- 11.6 Les panneaux solaires devront être intégrés à la toiture.

### Justification de la modification

- Au sens de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, un PLU peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.
- Il appartient à la commune d'apprécier si les projets de construction, d'adaptation, d'extension ou de transformation déposés sont de nature à porter atteinte à l'identité architecturale des constructions avoisinantes. La commune peut notamment apprécier la teinte des façades.



## Chapitre 7 : Modification de l'article 6 des zones U1, U2, U3, U5, U6, AU1, AU2, AU3, AU4, N2 et A

### L'objectif de la modification:

La modification de l'article 6 de toutes les zones vise à préciser la règle de calcul du retrait et à l'harmoniser sur l'ensemble des zones.

### Rappel :

L'article 6 régit l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques.

L'article 7 régit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

### Modification du titre I des dispositions générales du règlement du PLU, point n°2: Règlement écrit

#### *Rédaction actuelle*

#### Le règlement écrit

Le règlement écrit, énonce aux titres II et III et IV les règles applicables à chacune des zones, établies en application de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme, et au chapitre 2 les règles particulières applicables aux secteurs définis en application des articles R 123-11 et R 123-12 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'un terrain est concerné par ces prescriptions particulières, le droit des sols qui lui est applicable est le résultat d'une part, des règles énoncées aux titres II et III pour la zone ou le secteur de zone dans lequel il est classé, et d'autre part, à la valeur des prescriptions particulières énoncées pour le "secteur particulier" figurant au document graphique.

D'autres règlements s'appliquent en outre à l'ensemble du territoire.

## 2.1 Dispositions applicables à chacune des zones

Pour chacune des zones, les dispositions spécifiques applicables sont énoncés selon les 14 articles suivants :

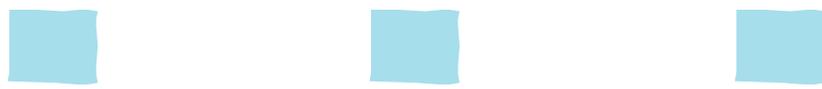
Article 1	Occupations et utilisations du sol interdit
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Article 3	Conditions d'accès et de desserte aux voiries
Article 4	Conditions de desserte par les réseaux
Article 5	Superficie minimale des terrains
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions
Article 12	Aires de stationnement
Article 13	Espaces libres et plantations
Article 14	Coefficient d'occupation du sol

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones du titre II ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

## 2.2 Dispositions particulières à certains secteurs de la commune

Les secteurs sont repérés aux documents graphiques, ils concernent des prescriptions particulières concernant :

les espaces boisés classés, alignements et arbres isolés,  
les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines,  
les immeubles à protéger,  
les espaces publics et/ou paysagers à protéger,  
le tracé des sentes piétonnes à conserver ou à créer,  
le tracé des voies cyclables à créer;  
les secteurs d'inconstructibilité temporaires,  
les emplacements réservés en vue de la réalisation de programme de logements, dans le respect de l'objectif de mixité sociale,  
les règles d'implantation des constructions.



## **2.3 Autres règles d'urbanisme s'appliquant à la commune :**

### 2.3.1 Articles du règlement national d'urbanisme

Les articles suivants d'ordre public, du règlement national d'urbanisme, demeurent applicables

R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;

R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;

R.111-4 : desserte (sécurité des usagers), accès et stationnement ;

R.111-14-2 : respect de l'action d'aménagement du territoire ;

R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

### 2.3.2 Autres réglementations affectant l'usage des sols

Ces réglementations sont portées en annexes du dossier du plan local d'urbanisme conformément aux articles R 123-13 et R 123-14 du code de l'urbanisme, leurs dispositions se superposent avec celles résultant du règlement d'urbanisme.

Les zones d'aménagements concertées

Les périmètres de droit de préemption urbain,

Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres,

Les servitudes d'utilité publique

La liste des lotissements de plus de 10 ans dont les règles ont été maintenues,

Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Rouen-Vallée de Seine.



## Rédaction modifiée

### Le règlement écrit

Le règlement écrit, énonce aux titres II et III et IV les règles applicables à chacune des zones, établies en application de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme, et au chapitre 2 les règles particulières applicables aux secteurs définis en application des articles R 123-11 et R 123-12 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'un terrain est concerné par ces prescriptions particulières, le droit des sols qui lui est applicable est le résultat d'une part, des règles énoncés aux titres II et III pour la zone ou le secteur de zone dans lequel il est classé, et d'autre part, à la valeur des prescriptions particulières énoncées pour le "secteur particulier" figurant au document graphique.

D'autres règlements s'appliquent en outre à l'ensemble du territoire.

### **2.1 Dispositions applicables à chacune des zones**

Pour chacune des zones, les dispositions spécifiques applicables sont énoncés selon les 14 articles suivants :

Article 1	Occupations et utilisations du sol interdit
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Article 3	Conditions d'accès et de desserte aux voiries
Article 4	Conditions de desserte par les réseaux
Article 5	Superficie minimale des terrains
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions
Article 12	Aires de stationnement
Article 13	Espaces libres et plantations
Article 14	Coefficient d'occupation du sol

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones du titre II ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

**Les dispositions des articles 6 et 7 des règlements de chacune des zones du titre II qui concernent les distances d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, sont mesurées toutes saillies comprises.**

## 2.2 Dispositions particulières à certains secteurs de la commune

Les secteurs sont repérés aux documents graphiques, ils concernent des prescriptions particulières concernant :

les espaces boisés classés, alignements et arbres isolés,  
les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines,  
les immeubles à protéger,  
les espaces publics et/ou paysagers à protéger,  
le tracé des sentes piétonnes à conserver ou à créer,  
le tracé des voies cyclables à créer;  
les secteurs d'inconstructibilité temporaires,  
les emplacements réservés en vue de la réalisation de programme de logements, dans le respect de l'objectif de mixité sociale,  
les règles d'implantation des constructions.

## 2.3 Autres règles d'urbanisme s'appliquant à la commune :

### 2.3.1 Articles du règlement national d'urbanisme

Les articles suivants d'ordre public, du règlement national d'urbanisme, demeurent applicables

R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;  
R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;  
R.111-4 : desserte (sécurité des usagers), accès et stationnement ;  
R.111-14-2 : respect de l'action d'aménagement du territoire ;  
R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

### 2.3.2 Autres réglementations affectant l'usage des sols

Ces réglementations sont portées en annexes du dossier du plan local d'urbanisme conformément aux articles R 123-13 et R 123-14 du code de l'urbanisme, leurs dispositions se superposent avec celles résultant du règlement d'urbanisme.

Les zones d'aménagements concertées  
Les périmètres de droit de préemption urbain,  
Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres,  
Les servitudes d'utilité publique  
La liste des lotissements de plus de 10 ans dont les règles ont été maintenues,  
Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Rouen-Vallée de Seine.

## Modification de l'article 6 de la zone U2

### *Rédaction actuelle*

#### **Article U2-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

Les documents graphiques font apparaître une ligne distante de l'alignement de 25 m. sur laquelle les constructions doivent être implantées.

Lorsqu'il n'existe pas de dispositions particulières portées aux documents graphiques :

- 6.1 Les constructions devront être, soit implantées à l'alignement, soit observer un recul de 3 m. minimum. Dans tous les cas, un recul minimum de 8 m. par rapport à l'alignement opposé existant devra être respecté.
- 6.2 Le long de la RN 14, l'implantation des constructions devra respecter un recul minimum de 15 m.
- 6.3 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions visées à l'article 2.2 sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.

### *Rédaction modifiée*

#### **Article U2-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

- 6.1 Les constructions devront être, soit implantées à l'alignement, soit observer un recul de 3 m. minimum. Dans tous les cas, un recul minimum de 8 m. par rapport à l'alignement opposé existant, devra être respecté.
- 6.2 Le long de la RN 14, l'implantation des constructions devra respecter un recul minimum de 15 m.
- 6.3 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions visées à l'article 2.2 sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.



## Modification de l'article 6 de la zone U3

### *Rédaction actuelle*

#### **Article U3-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

Les documents graphiques font apparaître une ligne distante de l'alignement de 25 m sur laquelle les constructions doivent être implantées.

Lorsqu'il n'existe pas de dispositions particulières portées aux documents graphiques :

6.1 Les constructions devront observer un recul de 5 m minimum de la limite d'emprise publique future ou existante.

6.2 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions visées à l'article 2.2 sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.

### *Rédaction modifiée*

#### **Article U3-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

6.1 Les constructions devront observer un recul de 5 m. minimum de la limite d'emprise publique future ou existante.

6.2 Le long de la RN 14, l'implantation des constructions devra respecter un recul minimum de 15 m.

6.3 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions visées à l'article 2.2 sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.



## Modification de l'article 6 de la zone U6

### *Rédaction actuelle*

#### **Article U6-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

Les documents graphiques font apparaître une ligne distante de l'alignement de 25 m sur laquelle les constructions doivent être implantées.

Lorsqu'il n'existe pas de dispositions particulières portées aux documents graphiques :

- 6.1 Les constructions devront être, soit implantées à l'alignement, soit observer un recul de 5 m minimum. Dans tous les cas, un recul minimum de 8 m par rapport à l'alignement opposé existant devra être respecté.
- 6.2 Le long de la RN 14, les constructions devront respecter un recul minimum de 15 m
- 6.3 Cette disposition ne s'applique pas aux constructions telles que guérites et bureaux de gardiens ainsi que celles visées à l'article 2.4 sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.

### *Rédaction modifiée*

#### **Article U6-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

- 6.1 Les constructions devront être, soit implantées à l'alignement, soit observer un recul de 5 m minimum. Dans tous les cas, un recul minimum de 8 m par rapport à l'alignement opposé existant devra être respecté.
- 6.2 Le long de la RN 14, les constructions devront respecter un recul minimum de 15 m.
- 6.3 Cette disposition ne s'applique pas aux constructions telles que guérites et bureaux de gardiens ainsi que celles visées à l'article 2.4 sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.



## Modification de l'article 6 de la zone AU4

### *Rédaction actuelle*

#### **Article AU4-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

Les documents graphiques font apparaître une ligne distante de l'alignement de 25 m sur laquelle les constructions doivent être implantées.

Lorsqu'il n'existe pas de dispositions particulières portées aux documents graphiques :

6.1 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies existantes ou futures.

6.2 Cette disposition ne s'applique pas aux constructions telles que guérites et bureaux de gardiens ainsi que celles visées à l'article 2.4 sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.

### *Rédaction modifiée*

#### **Article AU4-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

6.1 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m. de l'alignement des voies existantes ou futures.

6.2 Cette disposition ne s'applique pas aux constructions telles que guérites et bureaux de gardiens ainsi que celles visées à l'article 2.4 sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.

## Justification de la modification

- La modification de l'article de l'article 6 des zones U1, U2, U3, U5, U6, AU1.1, AU1.2, AU1.3, AU2, AU3, AU4 et A vise à prendre en compte les saillies dans l'obligation d'alignement par rapport aux voies et emprises publiques.
- Un deuxième élément de modification concerne l'article 6 des zones U2, U3 et U6. En effet, la commune souhaite harmoniser l'alignement des constructions par rapport à la RD 6014. Avant la présente modification la règle de recul était soit de 15 m., soit de 25 m. La modification instaure une distance de recul unique de 15 m. par rapport à la RD 6014.
- Le fait de réduire la distance de recul par rapport à la RD 6014 a pour conséquence d'augmenter la constructibilité des zones U2, U3 et U6. En somme, cette modification permet de répondre au principe d'économie de l'espace sur le territoire communal de FRANQUEVILLE St PIERRE.



## Chapitre 8 : Modification de l'article 7 de toutes les zones

### L'objectif de la modification:

La modification de l'article 7 de toutes les zones vise à préciser la règle de calcul du retrait et à l'harmoniser sur l'ensemble des zones.

### Rappel :

L'article 7 régleme l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

### Modification du titre I des dispositions générales du règlement du PLU, point n°2: Règlement écrit

#### *Rédaction actuelle*

#### **Le règlement écrit**

Le règlement écrit, énonce aux titres II et III et IV les règles applicables à chacune des zones, établies en application de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme, et au chapitre 2 les règles particulières applicables aux secteurs définis en application des articles R 123-11 et R 123-12 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'un terrain est concerné par ces prescriptions particulières, le droit des sols qui lui est applicable est le résultat d'une part, des règles énoncés aux titres II et III pour la zone ou le secteur de zone dans lequel il est classé, et d'autre part, à la valeur des prescriptions particulières énoncées pour le "secteur particulier" figurant au document graphique.

D'autres règlements s'appliquent en outre à l'ensemble du territoire.



## 2.1 Dispositions applicables à chacune des zones

Pour chacune des zones, les dispositions spécifiques applicables sont énoncés selon les 14 articles suivants :

Article 1	Occupations et utilisations du sol interdit
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Article 3	Conditions d'accès et de desserte aux voiries
Article 4	Conditions de desserte par les réseaux
Article 5	Superficie minimale des terrains
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions
Article 12	Aires de stationnement
Article 13	Espaces libres et plantations
Article 14	Coefficient d'occupation du sol

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones du titre II ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

## 2.2 Dispositions particulières à certains secteurs de la commune

Les secteurs sont repérés aux documents graphiques, ils concernent des prescriptions particulières concernant :

les espaces boisés classés, alignements et arbres isolés,  
les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines,  
les immeubles à protéger,  
les espaces publics et/ou paysagers à protéger,  
le tracé des sentes piétonnes à conserver ou à créer,  
le tracé des voies cyclables à créer;  
les secteurs d'inconstructibilité temporaires,  
les emplacements réservés en vue de la réalisation de programme de logements, dans le respect de l'objectif de mixité sociale,  
les règles d'implantation des constructions.

## **2.3                   Autres règles d'urbanisme s'appliquant à la commune :**

### 2.3.1                   Articles du règlement national d'urbanisme

Les articles suivants d'ordre public, du règlement national d'urbanisme, demeurent applicables

R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;

R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;

R.111-4 : desserte (sécurité des usagers), accès et stationnement ;

R.111-14-2 : respect de l'action d'aménagement du territoire ;

R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

### 2.3.2                   Autres réglementations affectant l'usage des sols

Ces réglementations sont portées en annexes du dossier du plan local d'urbanisme conformément aux articles R 123-13 et R 123-14 du code de l'urbanisme, leurs dispositions se superposent avec celles résultant du règlement d'urbanisme.

Les zones d'aménagements concertées

Les périmètres de droit de préemption urbain,

Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres,

Les servitudes d'utilité publique

La liste des lotissements de plus de 10 ans dont les règles ont été maintenues,

Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Rouen-Vallée de Seine.



## Rédaction modifiée

### Le règlement écrit

Le règlement écrit, énonce aux titres II et III et IV les règles applicables à chacune des zones, établies en application de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme, et au chapitre 2 les règles particulières applicables aux secteurs définis en application des articles R 123-11 et R 123-12 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'un terrain est concerné par ces prescriptions particulières, le droit des sols qui lui est applicable est le résultat d'une part, des règles énoncés aux titres II et III pour la zone ou le secteur de zone dans lequel il est classé, et d'autre part, à la valeur des prescriptions particulières énoncées pour le "secteur particulier" figurant au document graphique.

D'autres règlements s'appliquent en outre à l'ensemble du territoire.

#### **2.1 Dispositions applicables à chacune des zones**

Pour chacune des zones, les dispositions spécifiques applicables sont énoncés selon les 14 articles suivants :

Article 1	Occupations et utilisations du sol interdit
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Article 3	Conditions d'accès et de desserte aux voiries
Article 4	Conditions de desserte par les réseaux
Article 5	Superficie minimale des terrains
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions
Article 12	Aires de stationnement
Article 13	Espaces libres et plantations
Article 14	Coefficient d'occupation du sol

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones du titre II ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

**Les dispositions des articles 6 et 7 des règlements de chacune des zones du titre II qui concernent les distances d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, sont mesurées toutes saillies comprises.**

## 2.2 Dispositions particulières à certains secteurs de la commune

Les secteurs sont repérés aux documents graphiques, ils concernent des prescriptions particulières concernant :

les espaces boisés classés, alignements et arbres isolés,  
les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines,  
les immeubles à protéger,  
les espaces publics et/ou paysagers à protéger,  
le tracé des sentes piétonnes à conserver ou à créer,  
le tracé des voies cyclables à créer;  
les secteurs d'inconstructibilité temporaires,  
les emplacements réservés en vue de la réalisation de programme de logements, dans le respect de l'objectif de mixité sociale,  
les règles d'implantation des constructions.

## 2.3 Autres règles d'urbanisme s'appliquant à la commune :

### 2.3.1 Articles du règlement national d'urbanisme

Les articles suivants d'ordre public, du règlement national d'urbanisme, demeurent applicables

R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;  
R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;  
R.111-4 : desserte (sécurité des usagers), accès et stationnement ;  
R.111-14-2 : respect de l'action d'aménagement du territoire ;  
R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

### 2.3.2 Autres réglementations affectant l'usage des sols

Ces réglementations sont portées en annexes du dossier du plan local d'urbanisme conformément aux articles R 123-13 et R 123-14 du code de l'urbanisme, leurs dispositions se superposent avec celles résultant du règlement d'urbanisme.

Les zones d'aménagements concertées  
Les périmètres de droit de préemption urbain,  
Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres,  
Les servitudes d'utilité publique  
La liste des lotissements de plus de 10 ans dont les règles ont été maintenues,  
Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Rouen-Vallée de Seine.

## Justification de la modification

- La modification de l'article de l'article 7 de toutes les zones vise à prendre en compte les saillies dans le calcul de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Ceci afin d'empêcher tout projet qui serait contraire à l'esprit du texte de règlement.
- La formulation « limite de zone » est également modifiée. Le code de l'urbanisme emploie les termes de « limite séparative ». La formulation « limite de zone » est remplacée par celle de « limites séparatives de zones, secteurs et sous – secteurs ».



## Chapitre 9 : Modification de l'article 1 zone N2

### L'objectif de la modification :

Il s'agit de clarifier les utilisations et occupations du sol interdites en zone N2. En effet, le PLU ne peut comprendre que des règles de fond et non des règles de procédure.

### Rappel :

La zone N2 est une zone partiellement desservie par des équipements, dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées et pouvant accueillir des constructions en nombre limité dans le respect du cadre rural.

### Modification de l'article 1 de la zone N2

#### *Rédaction actuelle*

##### ARTICLE N2-1

#### **Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1 Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, de bureaux et de commerces sauf celles visées à l'article N2 - 2.

1.2 Les groupes d'habitations et les lotissements.

1.3 Les installations classées sauf celles visées à l'article N2 - 2.

1.4 L'exploitation et l'ouverture de carrières.

1.5 Les terrains de camping, les terrains de caravanes et le stationnement de caravanes isolées de plus de 3 mois.

1.6 Les installations et travaux divers soumis aux dispositions de l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.

#### *Rédaction modifiée*

##### ARTICLE N2-1

#### **Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1 Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, de bureaux et de commerces sauf celles visées à l'article N2 - 2.

1.2 Les groupes d'habitations.

1.3 Les installations classées sauf celles visées à l'article N2 - 2.

1.4 L'exploitation et l'ouverture de carrières.

1.5 Les terrains de camping, les terrains de caravanes et le stationnement de caravanes isolées de plus de 3 mois.

1.6 Les installations et travaux divers soumis aux dispositions de l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.

## Justification de la modification

▪ Il est globalement admis que la règle qui vise à interdire la création de lotissements est une règle de procédure et non une règle de fond. Un lotissement est créé suite à une opération d'aménagement d'un terrain « 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 ». La création d'un lotissement relève donc bien d'une procédure.

▪ Or, la jurisprudence considère, en effet, que les documents d'urbanisme ne peuvent porter que sur des règles de fond et non sur des procédures (CE 19 octobre 2001, *commune de Talange*, n° 207677). Il apparaît donc que la règle interdisant les lotissements en zone N2 est une erreur matérielle.

▪ Même si au regard de quelques arrêts certains juges semblent depuis considérer que la règle d'interdiction de lotissements est une règle de fond (CAA Versailles 6/11/2008, *Sté Foncière de l'Ouest*, n° 07VE01713), il est préférable d'utiliser la notion de groupes d'habitations. Il s'agit d'une là d'un réel mode d'occupation des sols et non d'une procédure.



## Chapitre 10 : Modification de l'article 5 zone N2

### L'objectif de la modification :

La modification vise à augmenter la constructibilité en zone N2.

### Rappel :

La zone N2 est une zone partiellement desservie par des équipements, dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées et pouvant accueillir des constructions en nombre limité dans le respect du cadre rural.

## Modification de l'article 5 de la zone N2

### Rédaction actuelle

#### Article N2-5 Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie supérieure à **2 200 m<sup>2</sup>**.

### Rédaction modifiée

#### Article N2-5 Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie supérieure à **1 500 m<sup>2</sup>**.

## Justification de la modification

▪ Cette modification illustre la volonté communale de promotion du développement durable. Les élus souhaitent gérer l'espace de manière économe.

▪ La constructibilité de parcelles de taille plus restreinte a pour conséquence l'augmentation de la constructibilité et donc la densification de la zone N2. Il s'agit de diminuer la superficie minimale des terrains constructibles.

## Chapitre 11 : Article 10 des zones N2 et U1, U2 et U3

### L'objectif de la modification :

La commune souhaite clarifier la règle de calcul de la hauteur des constructions. Les points de référence doivent être explicités.

### Rappel :

L'article 10 régleme la hauteur maximale des constructions.

### Modification de l'article 10 de la zone N2

#### Rédaction actuelle

#### Article N2-10 Hauteur maximum des constructions

- 10.1 La hauteur de la construction est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction. Pour toutes les constructions, cette hauteur ne doit pas excéder **4 m.** à l'égout de toiture et **9 m.** au faîtage **ni 2 niveaux habitables (R+C) pour les habitations.**
- 10.2 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,20 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre.
- 10.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions visées aux articles 2.2 sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.

#### Rédaction modifiée

#### Article N2-10 Hauteur maximum des constructions

- 10.1 La hauteur de la construction est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction. Pour toutes les constructions, cette hauteur ne doit pas excéder **4 m. à l'égout de toiture, 6 mètres à l'acrotère et 9 m.** au faîtage, **ni 2 niveaux habitables.**
- 10.2 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,20 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre.
- 10.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions visées aux articles 2.2 sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.

## Modification de l'article 10 de la zone U1, U2

### Rédaction actuelle

#### Article 10 Hauteur des constructions

- 10.1 La hauteur de la construction est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Cette hauteur ne doit pas excéder :
- pour les constructions d'habitation: 9,5 m. ni 4 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R + 2 + C)
  - pour les autres constructions : 7 m. à l'égout ni une hauteur au faitage supérieure à 10 m.
- 10.2 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,20 m. au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.
- 10.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions visées à l'article 2.2 sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.

### Rédaction modifiée

#### Article 10 Hauteur des constructions

- 10.1 La hauteur de la construction est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction. Cette hauteur ne doit pas excéder :
- pour les constructions d'habitation: 9,5 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère, ni 4 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction, ni une hauteur au faitage supérieure à 12 m.
  - pour les autres constructions : 7 m. à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 10 m. au faitage.
- 10.2 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,20 m. au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 m. au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.
- 10.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions visées à l'article 2.2 sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.

## Modification de l'article 10 de la zone U3

### Rédaction actuelle

#### Article U3-10 Hauteur des constructions

- 10.1 La hauteur de la construction est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Cette hauteur ne doit pas excéder :
- pour les constructions d'habitations: 7 m. ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R + 1 + C)
  - pour les autres constructions : 7 m. à l'égout ni une hauteur au faîtage supérieure à 10 m.
- 10.2 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,20 m. au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.
- 10.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions visées à l'article 2.2 sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.

### Rédaction modifiée

#### Article U3-10 Hauteur des constructions

- 10.1 La hauteur de la construction est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction. Cette hauteur ne doit pas excéder, pour les constructions à usage d'habitation: 7mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction, ni une hauteur au faîtage supérieure à 12 mètres.
- 10.2 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,20 m. au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.
- 10.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions visées à l'article 2.2 sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.

## Chapitre 12 : Modification de la zone U2, suppression du secteur U2.1

### L'objectif de la modification :

Cette modification tend à alléger le règlement de la zone U2, notamment en supprimant tout secteur inutile.

### Rappel :

La zone U2 est notamment composé des secteurs U2.1, secteur à vocation d'hébergement hôtelier, U2s et d'un sous – secteur U2s1 pour l'accueil d'un minimum de logements sociaux.

## Modification du préambule de la zone U2

### *Rédaction actuelle*

#### **CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2**

Cette zone constitue la transition entre l'espace central de la commune et les quartiers périphériques. Elle a pour vocation d'accueillir une pluralité de fonctions : équipements publics, habitations, commerces et activités à condition de préserver l'équilibre du cadre de vie. Elle comprend :

- un secteur U2.1, à vocation d'hébergement hôtelier, destiné au traitement d'entrée de ville.
- un secteur U2s et un sous-secteur U2s1 pour l'accueil d'un minimum de logements sociaux

### *Rédaction modifiée*

#### **CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2**

Cette zone constitue la transition entre l'espace central de la commune et les quartiers périphériques. Elle a pour vocation d'accueillir une pluralité de fonctions : équipements publics, habitations, commerces et activités à condition de préserver l'équilibre du cadre de vie. Elle comprend :

- un secteur U2s et un sous-secteur U2s1 pour l'accueil d'un minimum de logements sociaux

## Modification de l'article 1 de la zone U2

### *Rédaction actuelle*

#### **Article U2-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Les constructions à usage industriel et les installations classées sauf celles visées en U2.2
- 1.2 Les lotissements à usages d'activités.
- 1.3 Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois, sans toutefois interdire l'aménagement de terrains destinés à l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leur utilisateur.
- 1.4 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6 Les décharges, dépôts de vieilles ferrailles et de véhicules désaffectés, à l'exception des déchetteries contrôlées.
- 1.7 Dans le secteur U2.1, toutes les constructions sauf celles visées en U2.2.

### *Rédaction modifiée*

#### **Article U2-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Les constructions à usage industriel et les installations classées sauf celles visées en U2.2
- 1.2 Les lotissements à usages d'activités.
- 1.3 Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois, sans toutefois interdire l'aménagement de terrains destinés à l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leur utilisateur.
- 1.4 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6 Les décharges, dépôts de vieilles ferrailles et de véhicules désaffectés, à l'exception des déchetteries contrôlées.

## Modification de l'article 2 de la zone U2

### Rédaction actuelle

#### Article U2- 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les constructions à usage d'activités artisanales et les installations classées sauf celles interdites en 1.5 et 1.6 ainsi que les constructions à usage industriel, quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dans le cadre de la législation pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement du site et la qualité de son environnement. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement.
- 2.2 Peuvent être autorisés pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles où la possibilité d'exemption est mentionnée, qui rendraient l'opération impossible :
  - l'extension mesurée des bâtiments existants
  - les annexes, jointives ou non, de faible importance
  - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée
  - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.
- 2.3 A moins de 250 m. du bord de la plate-forme de la chaussée de la RN 14 classée en catégorie 2 et 3 et de 100 m. du bord des RD 138 et RD 95 classées en catégorie 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique, **conformément à l'article 13 de la loi bruit du 9 janvier 1995, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, à l'arrêté du 30 mai 1996.**
- 2.4 **Dans le secteur U2.1 seules sont autorisées les constructions à vocation d'hébergement hôtelier et les bureaux.**
- 2.5 Dans le secteur U2s et le sous-secteur U2s1, en cas de réalisation d'un programme de logements, une part minimale de 35% des logements prévus dans ce programme doit être affectée à du logement locatif social
- 2.6 Est autorisé le changement de destination des habitations en activités sous réserve que ces activités n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

### **Rédaction modifiée**

#### **Article U2- 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les constructions à usage d'activités artisanales et les installations classées sauf celles interdites en 1.5 et 1.6 ainsi que les constructions à usage industriel, quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dans le cadre de la législation pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement du site et la qualité de son environnement. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement.
- 2.2 Peuvent être autorisés pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles où la possibilité d'exemption est mentionnée, qui rendraient l'opération impossible :
  - l'extension mesurée des bâtiments existants
  - les annexes, jointives ou non, de faible importance
  - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée
  - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.
- 2.3 A moins de 250 m. du bord de la plate-forme de la chaussée de la RN 14 classée en catégorie 2 et 3 et de 100 m. du bord des RD 138 et RD 95 classées en catégorie 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique.
- 2.4 Dans le secteur U2s et le sous-secteur U2s1, en cas de réalisation d'un programme de logements, une part minimale de 35% des logements prévus dans ce programme doit être affectée à du logement locatif social
- 2.5 Est autorisé le changement de destination des habitations en activités sous réserve que ces activités n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

## Modification de l'article 3 de la zone U2

### Rédaction actuelle

#### Article U2-3 Accès et voirie

##### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, **en application de l'article 682 du Code Civil.**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
- l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

**Dans le secteur U2.1, tout nouvel accès sur la RN14 est interdit.**

##### 3.2 Voirie

3.2-1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

3.2-2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

## **Rédaction modifiée**

### **Article U2-3 Accès et voirie**

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
- l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

#### 3.2 Voirie

3.2-1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

3.2-2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

## Modification de l'article 11 de la zone U2

### Rédaction actuelle

« ...

#### Clôture :

- 11.17.1 La hauteur maximum des clôtures végétales ou en maçonnerie, grilles et grillages est fixée à 2 m.
- 11.17.2 Sur rue, les clôtures grillagées de plus de 1,50 m devront obligatoirement être doublées de haies végétales. Dans la ZAC du Val Thierry, les clôtures de haies vives ne peuvent être doublées à l'extérieur par un grillage.
- 11.18 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes
- 11.19 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.
- 11.20 Sur rue, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum.
- 11.21 Dans le secteur U2.1 aucune clôture ne pourront être réalisées dans la partie située entre la ligne d'implantation et l'alignement. »



**Rédaction modifiée**

« ...

**Clôture :**

- 11.17.1 La hauteur maximum des clôtures végétales ou en maçonnerie, grilles et grillages est fixée à 2 m.
- 11.17.2 Sur rue, les clôtures grillagées de plus de 1,50 m devront obligatoirement être doublées de haies végétales. Dans la ZAC du Val Thierry, les clôtures de haies vives ne peuvent être doublées à l'extérieur par un grillage.
- 11.18 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes
- 11.19 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.
- 11.20 Sur rue, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum. »



## Modification de l'article 13 de la zone U2

### *Rédaction actuelle*

#### **Article U2-13 Espaces libres et plantations**

- 13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente.
- 13.3 Les espaces boisés 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 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 13.4 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires.
- 13.5 Dans le secteur U2.1, la marge de recul fera exclusivement l'objet d'un traitement paysager.

### *Rédaction modifiée*

#### **Article U2-13 Espaces libres et plantations**

- 13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente.
- 13.3 Les espaces boisés 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 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 13.4 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires.

## Justification de la modification

- La commune connaît quelques difficultés dans l'instruction des demandes en raison d'un règlement légèrement complexe au sein de la zone U2.
- Afin d'assouplir le règlement de cette zone, le secteur U2.1 à vocation exclusive d'hébergement hôtelier est supprimé. Toutes les références au secteur U2.1 sont ôtées.
- Ces modifications viennent en complément des modifications du zonage (page 119 du présent document)

## Chapitre 13 : Modification des articles 1 et 2 des zones U, AU et N2.

### L'objectif de la modification :

- Le règlement actuel du PLU n'interdit pas l'implantation d'éoliennes. La commune souhaiterait n'autoriser que celles nécessaires au fonctionnement des équipements publics.

### Modification de l'article 1 de la zone U1

#### *Rédaction actuelle*

##### **Article U1-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Les constructions à usage industriel et d'entrepôt ainsi que les installations classées sauf celles visées à l'article U1.2.
- 1.2 Les lotissements à usages d'activités.
- 1.3 Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois.
- 1.4 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6 Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.

#### *Rédaction modifiée*

##### **Article U1-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Les constructions à usage industriel et d'entrepôt ainsi que les installations classées sauf celles visées à l'article U1.2.
- 1.2 Les lotissements à usages d'activités.
- 1.3 Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois.
- 1.4 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6 Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.
- 1.7 Les installations de type « éoliennes », même si elles présentent moins de 12 mètres de hauteur.

## Modification de l'article 2 de la zone U1

### *Rédaction actuelle*

#### **Article U1-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

Peuvent être autorisées :

2.1 Les installations classées sauf celles interdites en 1.5 et 1.6 ainsi que les constructions à usage industriel, quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dans le cadre de la législation pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier, qu'elles ne compromettent pas l'équilibre du cadre urbain et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement.

2.2 Peuvent être autorisés pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles où la possibilité d'exemption est mentionnée, qui rendraient l'opération impossible :

- l'extension mesurée des bâtiments existants
- les annexes, jointives ou non, de faible importance
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.

### *Rédaction modifiée*

#### **Article U1-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

Peuvent être autorisées :

2.1 Les installations classées sauf celles interdites en 1.5 et 1.6 ainsi que les constructions à usage industriel, quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dans le cadre de la législation pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier, qu'elles ne compromettent pas l'équilibre du cadre urbain et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement.

2.2 Peuvent être autorisés pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles où la possibilité d'exemption est mentionnée, qui rendraient l'opération impossible :

- l'extension mesurée des bâtiments existants
- les annexes, jointives ou non, de faible importance
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée
- les ouvrages techniques **dont les installations de type « éoliennes »** nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.

## Modification de l'article 1 de la zone U2

### *Rédaction actuelle*

#### **Article U2-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Les constructions à usage industriel et les installations classées sauf celles visées en U2.2
- 1.2 Les lotissements à usages d'activités.
- 1.3 Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois, sans toutefois interdire l'aménagement de terrains destinés à l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leur utilisateur.
- 1.4 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6 Les décharges, dépôts de vieilles ferrailles et de véhicules désaffectés, à l'exception des déchetteries contrôlées.
- 1.7 Dans le secteur U2.1, toutes les constructions sauf celles visées en U2.2.

### *Rédaction modifiée*

#### **Article U2-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Les constructions à usage industriel et les installations classées sauf celles visées en U2.2
- 1.2 Les lotissements à usages d'activités.
- 1.3 Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois, sans toutefois interdire l'aménagement de terrains destinés à l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leur utilisateur.
- 1.4 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6 Les décharges, dépôts de vieilles ferrailles et de véhicules désaffectés, à l'exception des déchetteries contrôlées.
- 1.7 Dans le secteur U2.1, toutes les constructions sauf celles visées en U2.2.
- 1.8 Les installations de type « éoliennes », même si elles présentent moins de 12 mètres de hauteur.

## Modification de l'article 2 de la zone U2

### *Rédaction actuelle*

#### **Article U2-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

Peuvent être autorisées :

2.1 Les constructions à usage d'activités artisanales et les installations classées sauf celles interdites en 1.5 et 1.6 ainsi que les constructions à usage industriel, quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dans le cadre de la législation pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement du site et la qualité de son environnement. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement.

2.2 Peuvent être autorisés pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles où la possibilité d'exemption est mentionnée, qui rendraient l'opération impossible :

- l'extension mesurée des bâtiments existants
- les annexes, jointives ou non, de faible importance
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.

2.3 A moins de 250 m du bord de la plate-forme de la chaussée de la RN 14 classée en catégorie 2 et 3 et de 100m du bord des RD 138 et RD 95 classées en catégorie 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique, conformément à l'article 13 de la loi bruit du 9 janvier 1995, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, à l'arrêté du 30 mai 1996.

2.4 Dans le secteur U2.1 seules sont autorisées les constructions à vocation d'hébergement hôtelier et les bureaux.

2.5 Dans le secteur U2s et le sous-secteur U2s1, en cas de réalisation d'un programme de logements, une part minimale de 35% des logements prévus dans ce programme doit être affectée à du logement locatif social

2.6 Est autorisé le changement de destination des habitations en activités sous réserve que ces activités n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

### **Rédaction modifiée**

#### **Article U2-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

Peuvent être autorisées :

2.1 Les constructions à usage d'activités artisanales et les installations classées sauf celles interdites en 1.5 et 1.6 ainsi que les constructions à usage industriel, quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dans le cadre de la législation pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement du site et la qualité de son environnement. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement.

2.2 Peuvent être autorisés pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles où la possibilité d'exemption est mentionnée, qui rendraient l'opération impossible :

- l'extension mesurée des bâtiments existants
- les annexes, jointives ou non, de faible importance
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée
- les ouvrages techniques dont les installations de type « éoliennes », nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.

2.3 A moins de 250 m du bord de la plate-forme de la chaussée de la RN 14 classée en catégorie 2 et 3 et de 100m du bord des RD 138 et RD 95 classées en catégorie 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique, conformément à l'article 13 de la loi bruit du 9 janvier 1995, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, à l'arrêté du 30 mai 1996.

2.4 Dans le secteur U2.1 seules sont autorisées les constructions à vocation d'hébergement hôtelier et les bureaux.

2.5 Dans le secteur U2s et le sous-secteur U2s1, en cas de réalisation d'un programme de logements, une part minimale de 35% des logements prévus dans ce programme doit être affectée à du logement locatif social

2.6 Est autorisé le changement de destination des habitations en activités sous réserve que ces activités n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

## Modification de l'article 1 de la zone U3

### *Rédaction actuelle*

#### **Article U3-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Les constructions à usage industriel et les installations classées sauf celles visées à l'article U3 2.
- 1.2 Les lotissements à usages d'activités.
- 1.3 Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois, sans toutefois interdire l'aménagement de terrains destinés à l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leur utilisateur.
- 1.4 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6 Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.

### *Rédaction modifiée*

#### **Article U3-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Les constructions à usage industriel et les installations classées sauf celles visées à l'article U3 2.
- 1.2 Les lotissements à usages d'activités.
- 1.3 Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois, sans toutefois interdire l'aménagement de terrains destinés à l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leur utilisateur.
- 1.4 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6 Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.
- 1.7 Les installations de type « éoliennes », même si elles présentent moins de 12 mètres de hauteur.

## Modification de l'article 2 de la zone U3

### *Rédaction actuelle*

#### **Article U3-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

Peuvent être autorisées :

2.1 Les installations classées sauf celles interdites en 1.5 et 1.6 ainsi que les constructions à usage industriel, quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dans le cadre de la législation pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier, qu'elles ne compromettent pas l'équilibre du cadre urbain et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement.

2.2 Peuvent être autorisés pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles où la possibilité d'exemption est mentionnée, qui rendraient l'opération impossible :

- l'extension mesurée des bâtiments existants
- les annexes, jointives ou non, de faible importance
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.

2.3 A moins de 250 m du bord de la plate-forme de la chaussée de la RN 14 classée en catégorie 2 et 3 et de 100 m du bord des RD 138 et RD95 classées en catégorie 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique, conformément à l'article 13 de la loi bruit du 9 janvier 1995, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, à l'arrêté du 30 mai 1996.

2.4 Est autorisé le changement de destination des habitations en activités sous réserve que ces activités n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

### **Rédaction modifiée**

#### **Article U3-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

Peuvent être autorisées :

2.1 Les installations classées sauf celles interdites en 1.5 et 1.6 ainsi que les constructions à usage industriel, quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dans le cadre de la législation pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier, qu'elles ne compromettent pas l'équilibre du cadre urbain et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement.

2.2 Peuvent être autorisés pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles où la possibilité d'exemption est mentionnée, qui rendraient l'opération impossible :

- l'extension mesurée des bâtiments existants
- les annexes, jointives ou non, de faible importance
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée
- les ouvrages techniques dont les installations de type « éoliennes », nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.

2.3 A moins de 250 m du bord de la plate-forme de la chaussée de la RN 14 classée en catégorie 2 et 3 et de 100 m du bord des RD 138 et RD95 classées en catégorie 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique, conformément à l'article 13 de la loi bruit du 9 janvier 1995, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, à l'arrêté du 30 mai 1996.

2.4 Est autorisé le changement de destination des habitations en activités sous réserve que ces activités n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

## Modification de l'article 1 de la zone U4

### *Rédaction actuelle*

#### **Article U4 -1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Toutes constructions, installations, occupations et utilisations du sol, sauf celles destinées à l'habitation ou liées à l'usage d'habitation et celles visées à l'article 2
- 1.2 Tout stationnement isolé de caravane de plus de 3 mois.
- 1.3 Les modifications d'aspect des constructions sauf celles autorisées à l'article 2

### *Rédaction modifiée*

#### **Article U4 -1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Toutes constructions, installations, occupations et utilisations du sol, sauf celles destinées à l'habitation ou liées à l'usage d'habitation et celles visées à l'article 2
- 1.2 Tout stationnement isolé de caravane de plus de 3 mois.
- 1.3 Les modifications d'aspect des constructions sauf celles autorisées à l'article 2
- 1.4 Les installations de type « éoliennes », même si elles présentent moins de 12 mètres de hauteur.



## Modification de l'article 2 de la zone U4

### *Rédaction actuelle*

#### **Article U4-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les activités liées à l'exercice des professions libérales à condition qu'elles s'effectuent dans les constructions affectées au moins pour moitié à usage d'habitation et qu'elles ne causent aucune gêne au voisinage, ni par le bruit, ni par une circulation trop active, ni par le nombre de collaborateurs ou associés.
- 2.2 Les extensions et les annexes jointives ou non de faible importance à l'exclusion des garages, à condition de n'être pas visibles des rues desservant le quartier.
- 2.3 La reconstruction d'habitation principale détruite après sinistre à condition d'être identique en forme et implantation à la construction sinistrée.
- 2.4 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant et qu'ils soient identiques à ceux existants.
- 2.5 La modification des pentes de couverture en vue de la transformation des combles en surfaces habitables aux conditions fixées en 11.3.

### *Rédaction modifiée*

#### **Article U4-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les activités liées à l'exercice des professions libérales à condition qu'elles s'effectuent dans les constructions affectées au moins pour moitié à usage d'habitation et qu'elles ne causent aucune gêne au voisinage, ni par le bruit, ni par une circulation trop active, ni par le nombre de collaborateurs ou associés.
- 2.2 Les extensions et les annexes jointives ou non de faible importance à l'exclusion des garages, à condition de n'être pas visibles des rues desservant le quartier.
- 2.3 La reconstruction d'habitation principale détruite après sinistre à condition d'être identique en forme et implantation à la construction sinistrée.
- 2.4 Les ouvrages techniques, **dont les installations de type « éoliennes »**, nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant et qu'ils soient identiques à ceux existants.
- 2.5 La modification des pentes de couverture en vue de la transformation des combles en surfaces habitables aux conditions fixées en 11.3.

## Modification de l'article 1 de la zone U5

### *Rédaction actuelle*

#### **Article U5 -1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires permanentes de stationnement, les aires de jeux ou de sports ouvertes au public et les travaux d'infrastructures y compris ceux liés à la réalisation d'un axe de transport collectif.
- 1.2 Les constructions sauf celles visées à l'article U5-2
- 1.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement
- 1.4 Les terrains de camping et le stationnement des caravanes
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### *Rédaction modifiée*

#### **Article U5 -1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires permanentes de stationnement, les aires de jeux ou de sports ouvertes au public et les travaux d'infrastructures y compris ceux liés à la réalisation d'un axe de transport collectif.
- 1.2 Les constructions sauf celles visées à l'article U5-2
- 1.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement
- 1.4 Les terrains de camping et le stationnement des caravanes
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6 Les installations de type « éoliennes », même si elles présentent moins de 12 mètres de hauteur.

## Modification de l'article 2 de la zone U5

### *Rédaction actuelle*

#### **Article U5-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

Nonobstant les dispositions de l'article U5-1, sont autorisés :

- 2.1 Les constructions à usage de sports ou de loisirs
- 2.2 L'extension et l'aménagement des constructions et installations sportives existantes
- 2.3 Les constructions d'habitations liées à la vocation de la zone.

### *Rédaction modifiée*

#### **Article U5-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

Nonobstant les dispositions de l'article U5-1, sont autorisés :

- 2.1 Les constructions à usage de sports ou de loisirs
- 2.2 L'extension et l'aménagement des constructions et installations sportives existantes
- 2.3 Les constructions d'habitations liées à la vocation de la zone.
- 2.4 Les ouvrages techniques dont les installations de type « éoliennes », nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.

## Modification de l'article 1 de la zone U6

### *Rédaction actuelle*

#### **Article U6-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Les constructions sauf celles visées à l'article U6 2
- 1.2 Les lotissements sauf ceux visés à l'article U6 2
- 1.3 Les installations classées sauf celles visées à l'article U6 2
- 1.4 Les terrains de camping, les terrains de caravanes et les caravanes isolées
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6 Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.
- 1.7 Les constructions et installations démontables sont interdites

### *Rédaction modifiée*

#### **Article U6-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Les constructions sauf celles visées à l'article U6 2
- 1.2 Les lotissements sauf ceux visés à l'article U6 2
- 1.3 Les installations classées sauf celles visées à l'article U6 2
- 1.4 Les terrains de camping, les terrains de caravanes et les caravanes isolées
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6 Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.
- 1.7 Les constructions et installations démontables sont interdites
- 1.8 Les installations de type « éoliennes », même si elles présentent moins de 12 mètres de hauteur.

## Modification de l'article 2 de la zone U6

### **Rédaction actuelle**

#### **Article U6-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

Peuvent être autorisées :

2.1 Les opérations de constructions à usage industriel, d'artisanat, de bureaux, de commerces et d'entrepôts ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage, ou à la direction de ces établissements à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel des zones avoisinantes et avec le cadre environnant notamment dans les proportions des volumes bâtis dans le cas de constructions sur des parcelles mitoyennes avec des habitations.

2.2 Les lotissements à usage d'activités.

2.3 Les installations classées, sauf celles visées en 1.5 et 1.6, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement.

2.4 Peuvent être autorisés pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles, où la possibilité d'exemption est mentionnée, qui rendraient l'opération impossible :

- l'extension mesurée des bâtiments existants,
- les annexes jointives ou non de faible importance
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.

2.5 A moins de 250 m du bord de la plate-forme de la chaussée de la RN 14 classée en catégorie 2 et 3 et de 100 m du bord des RD 138 et RD95 classées en catégorie 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique, conformément à l'article 13 de la loi bruit du 9 janvier 1995, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, à l'arrêté du 30 mai 1996.

## **Rédaction modifiée**

### **Article U6-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

Peuvent être autorisées :

2.1 Les opérations de constructions à usage industriel, d'artisanat, de bureaux, de commerces et d'entrepôts ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage, ou à la direction de ces établissements à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel des zones avoisinantes et avec le cadre environnant notamment dans les proportions des volumes bâtis dans le cas de constructions sur des parcelles mitoyennes avec des habitations.

2.2 Les lotissements à usage d'activités.

2.3 Les installations classées, sauf celles visées en 1.5 et 1.6, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement.

2.4 Peuvent être autorisés pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles, où la possibilité d'exemption est mentionnée, qui rendraient l'opération impossible :

- l'extension mesurée des bâtiments existants,
- les annexes jointives ou non de faible importance
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée
- les ouvrages techniques, dont les installations de type « éolienne », nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.

2.5 A moins de 250 m du bord de la plate-forme de la chaussée de la RN 14 classée en catégorie 2 et 3 et de 100 m du bord des RD 138 et RD95 classées en catégorie 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique, conformément à l'article 13 de la loi bruit du 9 janvier 1995, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, à l'arrêté du 30 mai 1996.

## Modification de l'article 1 de la zone AU1.1

### *Rédaction actuelle*

#### **Article AU1.1-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Les constructions à usage industriel et les installations classées
- 1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
  - permanents (art. R 443.7)
  - saisonniers (art. R 443.8.1)

Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois (art. R 443.4)

1.3 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol liés à l'urbanisation de la zone, tels que dispositifs paysagers de gestion des eaux pluviales, et à la réalisation d'équipements d'infrastructure.

- 1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5 Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.

### *Rédaction modifiée*

#### **Article AU1.1-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Les constructions à usage industriel et les installations classées
- 1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
  - permanents (art. R 443.7)
  - saisonniers (art. R 443.8.1)

Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois (art. R 443.4)

1.3 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol liés à l'urbanisation de la zone, tels que dispositifs paysagers de gestion des eaux pluviales, et à la réalisation d'équipements d'infrastructure.

- 1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5 Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.
- 1.6 Les installations de type « éoliennes », même si elles présentent moins de 12 mètres de hauteur.

## Modification de l'article 2 de la zone AU1.1

### Rédaction actuelle

#### Article AU1.1-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisées :

2.1 Les constructions à usage de commerce, de bureaux et d'activités industrielles ou artisanales, non nuisants, sauf celles interdites en 1.1, 1.4 et 1.5, à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier, qu'elles ne compromettent pas l'équilibre du cadre urbain et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

2.2 Peuvent être autorisés pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles où la possibilité d'exemption est mentionnée qui rendraient l'opération impossible et à condition d'être compatible avec l'aspect extérieur du secteur :

- l'extension mesurée des bâtiments existants
- les annexes, jointives ou non, de faible importance sous réserve de ne pas être visibles de la voie publique.
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant

2.3 A moins de 250 m du bord de la plate-forme de la chaussée de la RN 14 classée en catégorie 2 et 3 et de 100 m du bord des RD 138 et RD95 classées en catégorie 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique, conformément à l'article 13 de la loi bruit du 9 janvier 1995, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, à l'arrêté du 30 mai 1996.

### Rédaction modifiée

#### Article AU1.1-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisées :

2.1 Les constructions à usage de commerce, de bureaux et d'activités industrielles ou artisanales, non nuisants, sauf celles interdites en 1.1, 1.4 et 1.5, à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier, qu'elles ne compromettent pas l'équilibre du cadre urbain et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

2.2 Peuvent être autorisés pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles où la possibilité d'exemption est mentionnée qui rendraient l'opération impossible et à condition d'être compatible avec l'aspect extérieur du secteur :

- l'extension mesurée des bâtiments existants
- les annexes, jointives ou non, de faible importance sous réserve de ne pas être visibles de la voie publique.
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée
- les ouvrages techniques, dont les installations de type « éoliennes », nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.

2.3 A moins de 250 m du bord de la plate-forme de la chaussée de la RN 14 classée en catégorie 2 et 3 et de 100 m du bord des RD 138 et RD95 classées en catégorie 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique, conformément à l'article 13 de la loi bruit du 9 janvier 1995, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, à l'arrêté du 30 mai 1996.

## Modification de l'article 1 de la zone AU1.2

### *Rédaction actuelle*

#### **Article AU1.2-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1 Les constructions à usage industriel et commercial, et les installations classées

1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :

- permanents (art. R 443.7)

- saisonniers (art. R 443.8.1)

Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois (art. R 443.4)

1.3 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol liés à l'urbanisation de la zone, tels que dispositifs paysagers de gestion des eaux pluviales, et à la réalisation d'équipements d'infrastructure.

1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.5 Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.

### *Rédaction modifiée*

#### **Article AU1.2-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1 Les constructions à usage industriel et commercial, et les installations classées

1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :

- permanents (art. R 443.7)

- saisonniers (art. R 443.8.1)

Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois (art. R 443.4)

1.3 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol liés à l'urbanisation de la zone, tels que dispositifs paysagers de gestion des eaux pluviales, et à la réalisation d'équipements d'infrastructure.

1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.5 Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.

1.6 Les installations de type « éoliennes », même si elles présentent moins de 12 mètres de hauteur.

## Modification de l'article 2 de la zone AU1.2

### Rédaction actuelle

#### Article AU1.2-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisées :

1.1 Les constructions à usage, de bureaux et d'activités industrielles ou artisanales, non nuisants, sauf celles interdites en 1.1, 1.4 et 1.5, à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier, qu'elles ne compromettent pas l'équilibre du cadre urbain et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

1.2 Peuvent être autorisés pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles où la possibilité d'exemption est mentionnée qui rendraient l'opération impossible :

- l'extension mesurée des bâtiments existants
- les annexes, jointives ou non, de faible importance sous réserve de ne pas être visibles de la voie publique
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.

1.3 A moins de 250 m du bord de la plate-forme de la chaussée de la RN 14 classée en catégorie 2 et 3 et de 100 m du bord des RD 138 et RD95 classées en catégorie 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique, conformément à l'article 13 de la loi bruit du 9 janvier 1995, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, à l'arrêté du 30 mai 1996.

### Rédaction modifiée

#### Article AU1.2-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisées :

1.1 Les constructions à usage, de bureaux et d'activités industrielles ou artisanales, non nuisants, sauf celles interdites en 1.1, 1.4 et 1.5, à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier, qu'elles ne compromettent pas l'équilibre du cadre urbain et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

1.2 Peuvent être autorisés pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles où la possibilité d'exemption est mentionnée qui rendraient l'opération impossible :

- l'extension mesurée des bâtiments existants
- les annexes, jointives ou non, de faible importance sous réserve de ne pas être visibles de la voie publique
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée
- les ouvrages techniques , dont les installations de type « éoliennes », nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.

1.3 A moins de 250 m du bord de la plate-forme de la chaussée de la RN 14 classée en catégorie 2 et 3 et de 100 m du bord des RD 138 et RD95 classées en catégorie 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique, conformément à l'article 13 de la loi bruit du 9 janvier 1995, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, à l'arrêté du 30 mai 1996.

## Modification de l'article 1 de la zone AU1.3

### *Rédaction actuelle*

#### **Article AU1.3-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1 Les constructions à usage industriel artisanal et commercial, et les installations classées

1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :

- permanents (art. R 443.7)

- saisonniers (art. R 443.8.1)

Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois (art. R 443.4)

1.3 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol liés à l'urbanisation de la zone, tels que dispositifs paysagers de gestion des eaux pluviales, et à la réalisation d'équipements d'infrastructure.

1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.5 Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.

1.6 Les immeubles de logements collectifs

### *Rédaction modifiée*

#### **Article AU1.3-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1 Les constructions à usage industriel artisanal et commercial, et les installations classées

1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :

- permanents (art. R 443.7)

- saisonniers (art. R 443.8.1)

Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois (art. R 443.4)

1.3 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol liés à l'urbanisation de la zone, tels que dispositifs paysagers de gestion des eaux pluviales, et à la réalisation d'équipements d'infrastructure.

1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.5 Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.

1.6 Les immeubles de logements collectifs

1.7 Les installations de type « éoliennes », même si elles présentent moins de 12 mètres de hauteur.

## Modification de l'article 2 de la zone AU1.3

### **Rédaction actuelle**

#### **Article AU1.3-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

Peuvent être autorisées :

1.1 Les constructions à usage, de bureaux, non nuisants, à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier, qu'elles ne compromettent pas l'équilibre du cadre urbain et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

1.2 Peuvent être autorisés pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles où la possibilité d'exemption est mentionnée qui rendraient l'opération impossible, et à condition d'être compatible avec l'aspect extérieur du secteur :

- l'extension mesurée des bâtiments existants
- les annexes, jointives ou non, de faible importance sous réserve de ne pas être visibles de la voie publique
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.

1.3 A moins de 250 m du bord de la plate-forme de la chaussée de la RN 14 classée en catégorie 2 et 3 et de 100 m du bord des RD 138 et RD95 classées en catégorie 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique, conformément à l'article 13 de la loi bruit du 9 janvier 1995, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, à l'arrêté du 30 mai 1996.

### **Rédaction modifiée**

#### **Article AU1.3-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

Peuvent être autorisées :

1.1 Les constructions à usage, de bureaux, non nuisants, à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier, qu'elles ne compromettent pas l'équilibre du cadre urbain et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

1.2 Peuvent être autorisés pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles où la possibilité d'exemption est mentionnée qui rendraient l'opération impossible, et à condition d'être compatible avec l'aspect extérieur du secteur :

- l'extension mesurée des bâtiments existants
- les annexes, jointives ou non, de faible importance sous réserve de ne pas être visibles de la voie publique
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée
- les ouvrages techniques, **dont les installations de type « éoliennes »**, nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.

1.3 A moins de 250 m du bord de la plate-forme de la chaussée de la RN 14 classée en catégorie 2 et 3 et de 100 m du bord des RD 138 et RD95 classées en catégorie 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique, conformément à l'article 13 de la loi bruit du 9 janvier 1995, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, à l'arrêté du 30 mai 1996.

## Modification de l'article 1 de la zone AU2

### *Rédaction actuelle*

#### **Article AU2 -1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Les constructions d'habitation sauf celles à l'article 1.2 ;
- 1.2 Les terrains de camping et de caravanning ;
- 1.3 Les installations et travaux divers prévus à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public ;
- 1.4 Les carrières ;
- 1.5 Les constructions à usage industriel et les installations classées sauf celles visées à l'article AU2-2
- 1.6 Les constructions et installations démontables sont interdites

### *Rédaction modifiée*

#### **Article AU2 -1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Les constructions d'habitation sauf celles à l'article 1.2 ;
- 1.2 Les terrains de camping et de caravanning ;
- 1.3 Les installations et travaux divers prévus à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public ;
- 1.4 Les carrières ;
- 1.5 Les constructions à usage industriel et les installations classées sauf celles visées à l'article AU2-2
- 1.6 Les constructions et installations démontables sont interdites
- 1.7 Les installations de type « éoliennes », même si elles présentent moins de 12 mètres de hauteur.

## Modification de l'article 2 de la zone AU2

### *Rédaction actuelle*

#### **Article AU2-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

Nonobstant les dispositions de l'article AU2-1, sont autorisés :

- 2.1 La construction d'habitation liée à la surveillance ou au gardiennage des établissements et services autorisés dans la zone ;
- 2.2 Les constructions à usage industriel et les installations classées ou l'extension des établissements existants quel que soit le régime auquel elles sont soumises à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitat résidentiel des zones avoisinantes, et qu'elles n'entraînent pour ce voisinage aucune incommodité supplémentaire et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens.
- 2.3 En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.
- 2.4 La reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments existants.
- 2.5 Les activités sportives.

### *Rédaction modifiée*

#### **Article AU2-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

Nonobstant les dispositions de l'article AU2-1, sont autorisés :

- 2.1 La construction d'habitation liée à la surveillance ou au gardiennage des établissements et services autorisés dans la zone ;
- 2.2 Les constructions à usage industriel et les installations classées ou l'extension des établissements existants quel que soit le régime auquel elles sont soumises à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitat résidentiel des zones avoisinantes, et qu'elles n'entraînent pour ce voisinage aucune incommodité supplémentaire et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens.
- 2.3 En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.
- 2.4 La reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments existants.
- 2.5 Les activités sportives.
- 2.6 Les ouvrages techniques, dont les installations de type « éoliennes », nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.

## Modification de l'article 1 de la zone AU3

### *Rédaction actuelle*

#### **Article AU3 -1 Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1 Les constructions à usage industriel et les installations classées sauf celles visées à l'article AU3.2.

1.2 Les lotissements à usages d'activités.

1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :

- permanents (art. R.443.7)

- saisonniers (art. R 443.8.1)

Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois

1.4 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.

1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.6 Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.

### *Rédaction modifiée*

#### **Article AU3 -1 Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1 Les constructions à usage industriel et les installations classées sauf celles visées à l'article AU3.2.

1.2 Les lotissements à usages d'activités.

1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :

- permanents (art. R.443.7)

- saisonniers (art. R 443.8.1)

Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois

1.4 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.

1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.6 Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.

**1.7 Les installations de type « éoliennes », même si elles présentent moins de 12 mètres de hauteur.**

## Modification de l'article 2 de la zone AU3

### *Rédaction actuelle*

#### **Article AU3-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

Peuvent être autorisées :

2.1 Les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles et les installations classées sauf celles interdites en 1.5 et 1.6 ainsi que les constructions à usage industriel, quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dans le cadre de la législation pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier, qu'elles ne compromettent pas l'équilibre du cadre urbain et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement.

2.2 Peuvent être autorisés pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles où la possibilité d'exemption est mentionnée, qui rendraient l'opération impossible :

- l'extension mesurée des bâtiments existants
- les annexes, jointives ou non, de faible importance
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.

2.3 A moins de 250 m du bord de la plate-forme de la chaussée de la RN 14 classée en catégorie 2 et 3 et de 100m du bord des RD 138 et RD95 classées en catégorie 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique, conformément à l'article 13 de la loi bruit du 9 janvier 1995 ; au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, à l'arrêté du 30 mai 1996.

2.4 Dans le secteur AU3s, en cas de réalisation d'un programme de logements, une part minimale de 35% des logements prévus dans ce programme doit être affectée à du logement locatif social.

### **Rédaction modifiée**

#### **Article AU3-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

Peuvent être autorisées :

2.1 Les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles et les installations classées sauf celles interdites en 1.5 et 1.6 ainsi que les constructions à usage industriel, quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dans le cadre de la législation pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier, qu'elles ne compromettent pas l'équilibre du cadre urbain et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement.

2.2 Peuvent être autorisés pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles où la possibilité d'exemption est mentionnée, qui rendraient l'opération impossible :

- l'extension mesurée des bâtiments existants
- les annexes, jointives ou non, de faible importance
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée
- les ouvrages techniques, dont les installations de type « éoliennes », nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.

2.3 A moins de 250 m du bord de la plate-forme de la chaussée de la RN 14 classée en catégorie 2 et 3 et de 100m du bord des RD 138 et RD95 classées en catégorie 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique, conformément à l'article 13 de la loi bruit du 9 janvier 1995 ; au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, à l'arrêté du 30 mai 1996.

2.4 Dans le secteur AU3s, en cas de réalisation d'un programme de logements, une part minimale de 35% des logements prévus dans ce programme doit être affectée à du logement locatif social.

## Modification de l'article 1 de la zone AU4

### *Rédaction actuelle*

#### **Article AU4 -1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Les constructions sauf celles visées à l'article AU4-2
- 1.2 Les lotissements sauf ceux visés à l'article AU4-2
- 1.3 Les installations classées sauf celles visées à l'article AU4-2
- 1.4 Les terrains de camping, les terrains de caravanes et les caravanes isolées
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6 Les décharges, dépôts de vieilles ferrailles et de véhicules désaffectés, à l'exception des déchetteries contrôlées.
- 1.7 Les constructions et installations démontables sont interdites

### *Rédaction modifiée*

#### **Article AU4 -1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Les constructions sauf celles visées à l'article AU4-2
- 1.2 Les lotissements sauf ceux visés à l'article AU4-2
- 1.3 Les installations classées sauf celles visées à l'article AU4-2
- 1.4 Les terrains de camping, les terrains de caravanes et les caravanes isolées
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6 Les décharges, dépôts de vieilles ferrailles et de véhicules désaffectés, à l'exception des déchetteries contrôlées.
- 1.7 Les constructions et installations démontables sont interdites
- 1.8 Les installations de type « éoliennes », même si elles présentent moins de 12 mètres de hauteur.

## Modification de l'article 2 de la zone AU4

### *Rédaction actuelle*

#### **Article AU4-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

Peuvent être autorisées :

2.1 Les opérations de constructions à usage industriel, d'artisanat, de bureaux, de commerces et d'entrepôts commerciaux ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage, ou à la direction de ces établissements à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel des zones avoisinantes et avec le cadre environnant notamment dans les proportions des volumes bâtis dans le cas de mitoyenneté avec des habitations.

2.2 Les lotissements à usage d'activités.

2.3 Les installations classées, sauf celles visées en 1.5 et 1.6, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement.

2.4 Peuvent être autorisés pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles, où la possibilité d'exemption est mentionnée, qui rendraient l'opération impossible :

- l'extension mesurée des bâtiments existants,
- les annexes jointives ou non de faible importance
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.

2.5 A moins de 250 m du bord de la plate-forme de la chaussée de la RN 14 classée en catégorie 2 et 3 et de 100 m du bord des RD 138 et RD95 classées en catégorie 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique, conformément à l'article 13 de la loi bruit du 9 janvier 1995, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, à l'arrêté du 30 mai 1996.

### **Rédaction modifiée**

#### **Article AU4-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

Peuvent être autorisées :

2.1 Les opérations de constructions à usage industriel, d'artisanat, de bureaux, de commerces et d'entrepôts commerciaux ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage, ou à la direction de ces établissements à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel des zones avoisinantes et avec le cadre environnant notamment dans les proportions des volumes bâtis dans le cas de mitoyenneté avec des habitations.

2.2 Les lotissements à usage d'activités.

2.3 Les installations classées, sauf celles visées en 1.5 et 1.6, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement.

2.4 Peuvent être autorisés pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles, où la possibilité d'exemption est mentionnée, qui rendraient l'opération impossible :

- l'extension mesurée des bâtiments existants,
- les annexes jointives ou non de faible importance
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée
- les ouvrages techniques, dont les installations de type « éoliennes », nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.

2.5 A moins de 250 m du bord de la plate-forme de la chaussée de la RN 14 classée en catégorie 2 et 3 et de 100 m du bord des RD 138 et RD95 classées en catégorie 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique, conformément à l'article 13 de la loi bruit du 9 janvier 1995, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, à l'arrêté du 30 mai 1996.

## Modification de l'article 1 de la zone N2

### *Rédaction actuelle*

#### **ARTICLE N2-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, de bureaux et de commerces sauf celles visées à l'article N2 - 2.
- 1.2 Les groupes d'habitations et les lotissements.
- 1.3 Les installations classées sauf celles visées à l'article N2 - 2.
- 1.4 L'exploitation et l'ouverture de carrières.
- 1.5 Les terrains de camping, les terrains de caravanes et le stationnement de caravanes isolées de plus de 3 mois.
- 1.6 Les installations et travaux divers soumis aux dispositions de l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.

### *Rédaction modifiée*

#### **ARTICLE N2-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, de bureaux et de commerces sauf celles visées à l'article N2 - 2.
- 1.2 Les groupes d'habitations et les lotissements.
- 1.3 Les installations classées sauf celles visées à l'article N2 - 2.
- 1.4 L'exploitation et l'ouverture de carrières.
- 1.5 Les terrains de camping, les terrains de caravanes et le stationnement de caravanes isolées de plus de 3 mois.
- 1.6 Les installations et travaux divers soumis aux dispositions de l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.
- 1.7 Les installations de type « éoliennes », même si elles présentent moins de 12 mètres de hauteur.

## Modification de l'article 2 de la zone N2.

### *Rédaction actuelle*

#### **ARTICLE N2-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

Peuvent être autorisés :

2.1 Les installations classées liées à une activité artisanale et les activités tertiaires et de service à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucun inconvénient et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme doivent être compatibles avec les infrastructures existantes.

2.2 Peuvent être autorisés pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles, où la possibilité d'exemption est mentionnée, qui rendraient l'opération impossible :

- l'extension mesurée des bâtiments existants
- les annexes jointives ou non, de faible importance
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.

2.3 Les changements de destination des bâtiments d'habitation en bâtiments à usage de bureaux et leur extension éventuelle, sous réserve que ces modifications n'entraînent pas de nuisances dues notamment à l'importance des circulations automobiles qui en résulterait.



### *Rédaction modifiée*

## **ARTICLE N2-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

Peuvent être autorisés :

2.1 Les installations classées liées à une activité artisanale et les activités tertiaires et de service à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucun inconvénient et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme doivent être compatibles avec les infrastructures existantes.

2.2 Peuvent être autorisés pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles, où la possibilité d'exemption est mentionnée, qui rendraient l'opération impossible :

- l'extension mesurée des bâtiments existants
- les annexes jointives ou non, de faible importance
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension
- les ouvrages techniques dont les installations de type « éoliennes », nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.

2.3 Les changements de destination des bâtiments d'habitation en bâtiments à usage de bureaux et leur extension éventuelle, sous réserve que ces modifications n'entraînent pas de nuisances dues notamment à l'importance des circulations automobiles qui en résulteraient.

### **Justification de la modification**

- La commune souhaite interdire les éoliennes. Les impacts visuels (et ce même en limitant la hauteur) et sonores qu'elles pourraient avoir encouragent la commune à faire ce choix. En effet, la configuration des parcelles en zone urbaine (surfaces réduites) et l'implantation des habitations entre elles, augmentent considérablement les facteurs cités précédemment. La commune souhaite donc les interdire, sauf cas spécifiques, c'est-à-dire pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, limitant les possibles impacts négatifs.

## Chapitre 14: Modification des dispositions générales de la zone N2.

### L'objectif de la modification :

- La révision simplifiée n°1 a identifié des secteurs spécifiques en zone A initialement tous nommés N2. Cependant certains de ces secteurs N2 devaient, eu égard à leurs localisations et leurs spécificités, être réglementés différemment au sein même de la zone N2. Or, ces dispositions n'apparaissent pas dans le règlement actuel. La modification vise rectifier cette erreur.

### Modification des dispositions générales de la zone N2

#### *Rédaction actuelle*

#### **CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N2**

Zone partiellement desservie par des équipements, dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées, et pouvant accueillir des constructions en nombre limité dans le respect du cadre rural.

#### *Rédaction modifiée*

#### **CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N2**

Zone partiellement desservie par des équipements, dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées, et pouvant accueillir des constructions en nombre limité dans le respect du cadre rural.

La zone N2 comprend un sous-secteur N2a, qui concerne les habitations classées en zone N2, isolées en zone A (agricole). Ce sous-secteur pourra accueillir uniquement des extensions des habitations existantes (et ce, sans application de l'article 5 qui rendrait l'opération impossible).

### Justifications de la modification :

- Les dispositions prévues pour ces secteurs permettent de mettre en cohérence l'actuel PLU avec la première révision simplifiée de ce dernier.
- Cela permet de réglementer spécifiquement les secteurs concernés.
- Ces modifications viennent en complément des modifications du zonage.(pages 120 et 121 du présent document)



# ZONAGE



## Chapitre 12 bis : Modification de la zone U2, suppression du secteur U2.1

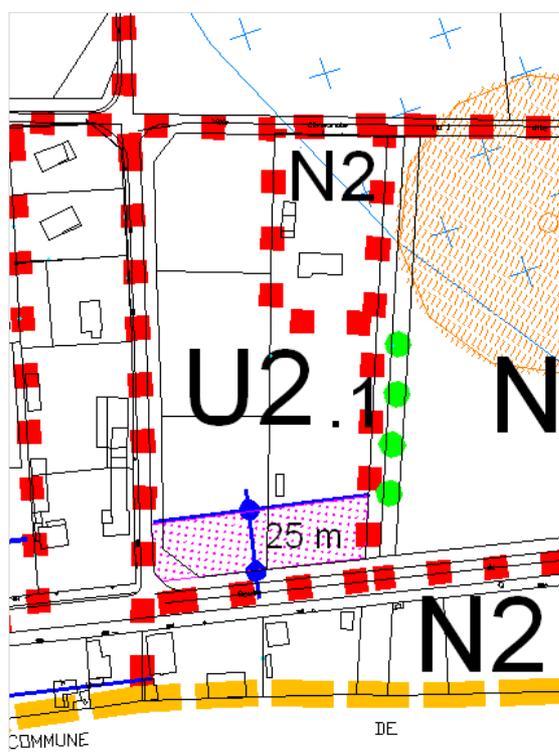
### L'objectif de la modification :

Cette modification tend à alléger le règlement de la zone U2, notamment en supprimant tout secteur inutile.

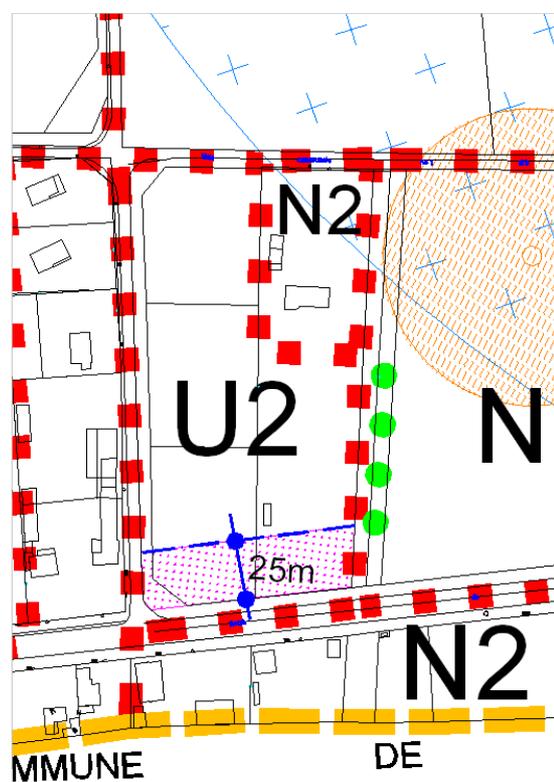
### Justification de la modification

- La commune connaît quelques difficultés dans l'instruction des demandes en raison d'un règlement légèrement complexe au sein de la zone U2.
- Une rectification conjointe du règlement (page 74 et suivantes du présent document) et du zonage de ces secteurs permet de mettre-à-jour les documents d'urbanisme.

### Zonage actuel



### Zonage actuel

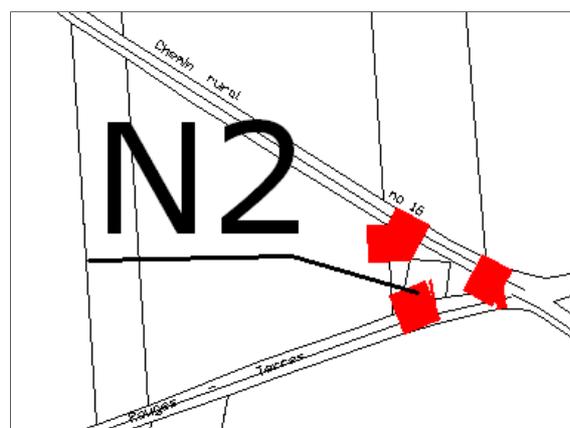
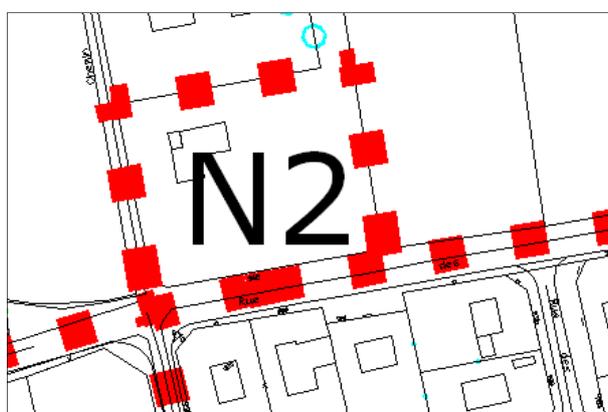
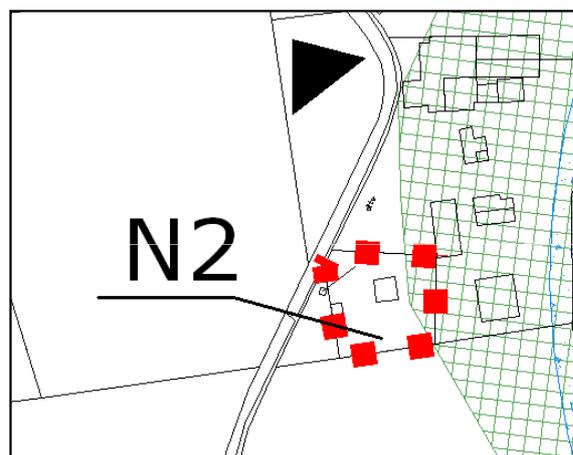
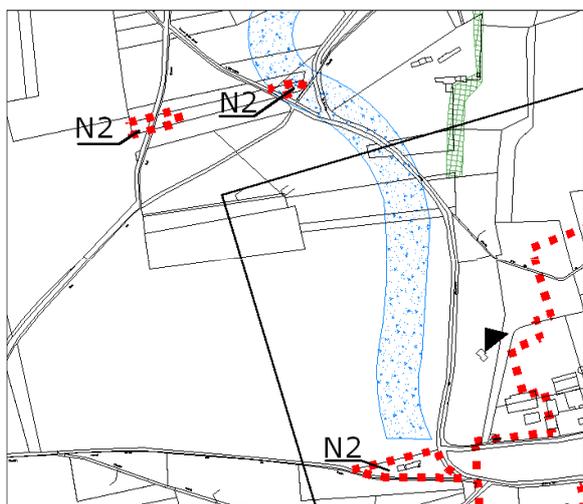


## Chapitre 14 bis: Modification dans la nomination des différents secteurs N2 afin de visualiser le sous-secteur N2a.

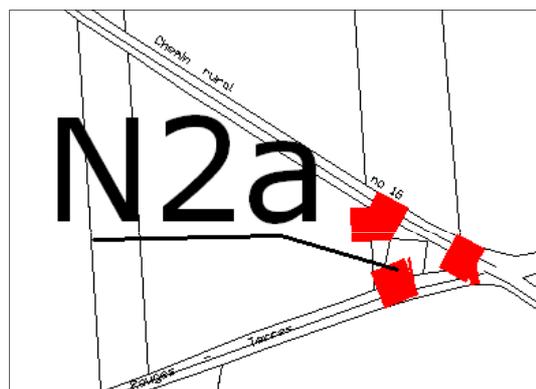
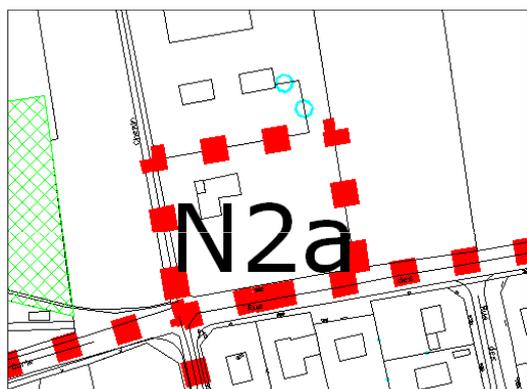
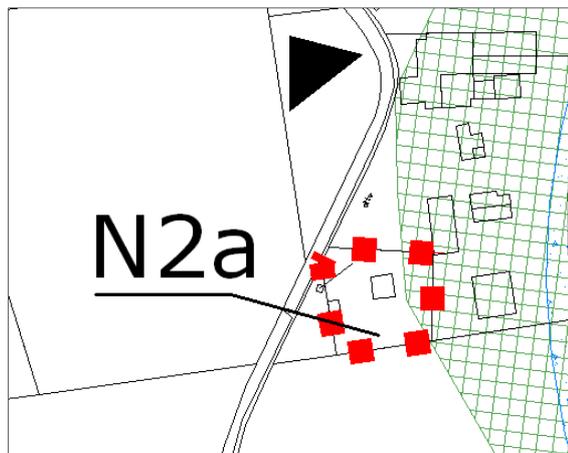
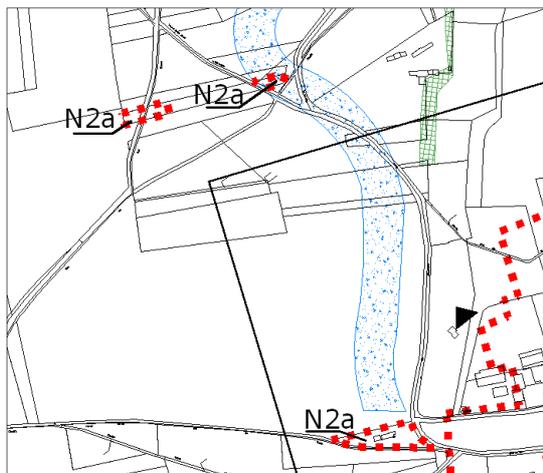
### L'objectif de la modification :

La modification vise à renommer six secteurs existants N2 en sous-secteurs N2a : constructions isolées sur le territoire agricole. En effet ces derniers avaient été envisagés dans la notice de la première révision simplifiée mais ne figurent actuellement pas ni dans le règlement, ni sur le zonage. La modification du zonage permet de pouvoir différencier ces secteurs N2a au sein du secteur N2.

### Zonage actuel



## Zonage modifié



## Justification de la modification

- Les dispositions réglementaires pour ces zones sont présentes dans la notice explicative de la première révision simplifiée mais manquent dans le règlement, ainsi que dans le plan de zonage.
- Une rectification conjointe du règlement (suite du présent document) et du zonage de ces secteurs permet de mettre-à-jour les documents d'urbanisme eu égard à des modifications ayant d'ores et déjà eu lieu.



## Chapitre 15 : Modification des zones U3 et AU3

### L'objectif de la modification :

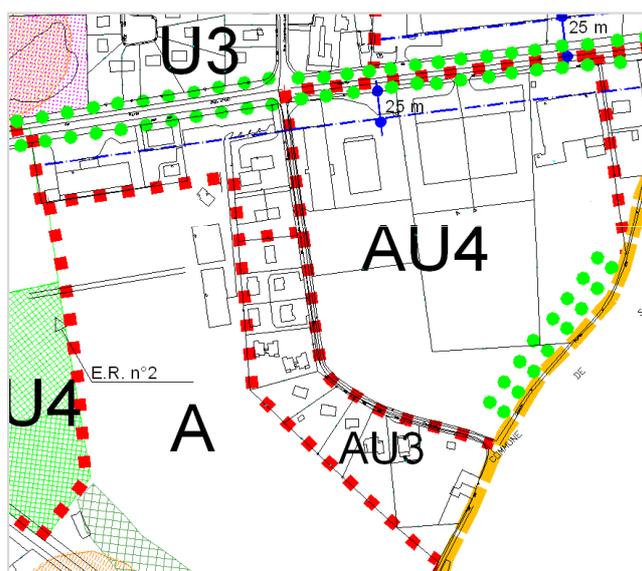
La modification vise à mettre à jour le zonage au regard des constructions qui ont été nouvellement édifiées.

### Rappel :

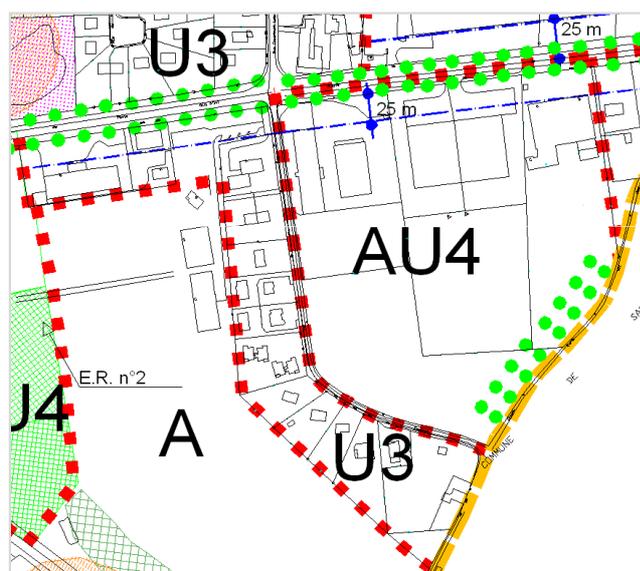
La zone U3 correspond à une zone résidentielle de Franqueville St Pierre. La zone AU3 est une zone naturelle urbanisable à vocation principale d'habitat, d'équipements et d'activités nécessaires à la vie du quartier, à l'instar de la zone U3.

### Modification de la représentation graphique des zones U3 et AU3

Zonage actuel



Zonage modifié



### Justification de la modification

- Il convient de reclasser le secteur concerné, actuellement classé AU3, en U3. En effet, ce secteur ne répond plus à la définition d'une zone AU.
- Le secteur en question est maintenant urbanisé. Son classement évolue en zone U3. Le préambule de la zone AU3 explique clairement qu'une fois urbanisée la zone AU3 à vocation à être reclassée en zone U3 car ces zones ont en effet la même fonction.

## Chapitre 16 : Suppression de la ligne distante d'alignement de 25 mètres en zones U2, U3, U6 et AU4

### L'objectif de la modification :

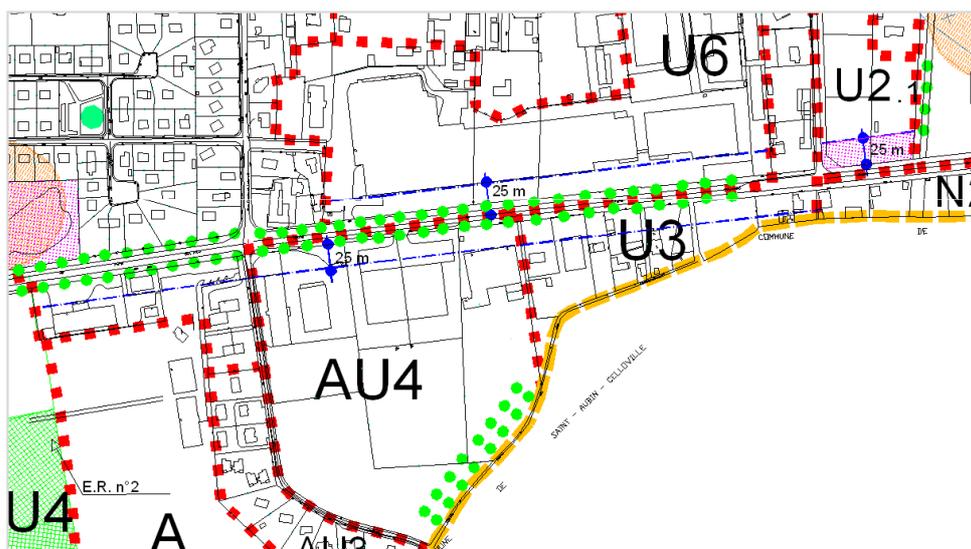
La commune souhaite imposer un recul unique par rapport à la RD 6014.

### Rappel :

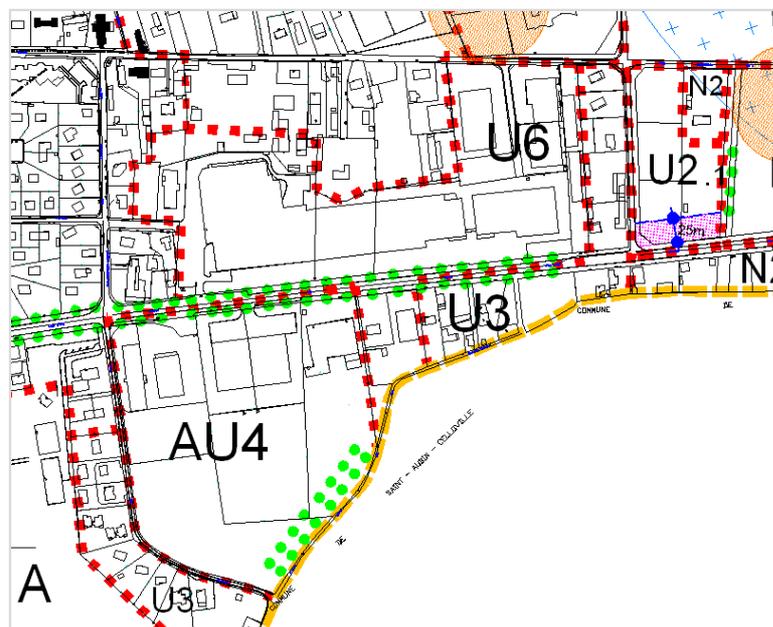
Dans certaines zones une ligne distante de l'alignement de 25 mètres a été instaurée.

## Suppression de la ligne distante d'alignement de 25 mètres en zones U2, U3, U6 et AU4

### Zonage actuel



### Zonage modifié



### Justification de la modification

- La ligne distante de 25 mètres de l'alignement instaurée pour les espaces urbanisés dans les zones U2, U3, U6 et AU4 est supprimée. La commune souhaite imposer une règle de recul par rapport à la RD 6014 unique pour ces zones de 15 mètres.

## Chapitre 17: Diminution du périmètre d'un indice de présomption de cavité souterraine

### L'objectif de la modification :

- La modification vise à mettre à jour le zonage : un indice de présomption de cavité souterraine est à réduire suite à la réalisation de sondages pour les terrains situés à l'angle de l'avenue Coty et de la route de Paris.

### Zonage actuel



### Zonage modifié



### Justification de la modification

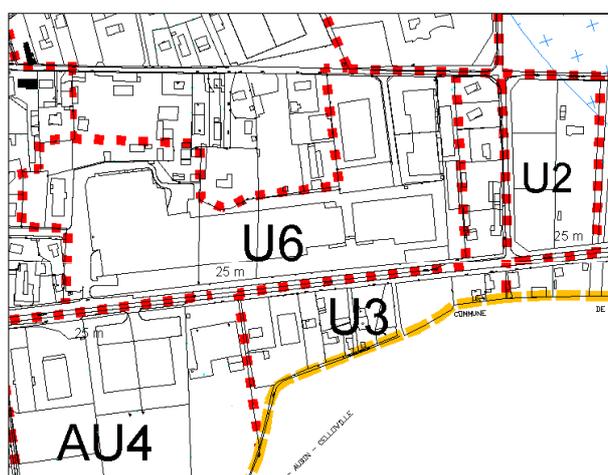
- La commune souhaite réduire le périmètre de l'indice concerné suite à la réalisation de sondage sur le territoire le permettant.

## Chapitre 18 : Intégration en zone U6 d'un secteur classé par erreur en zone U3

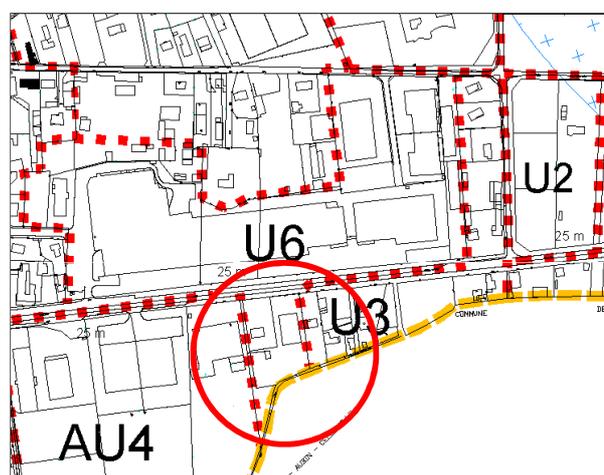
### L'objectif de la modification :

- Un secteur concerné par des activités a été classé par erreur en zone U3, alors que sa destination est d'accueillir des établissements propres tertiaires ou secondaires. La modification vise à réparer cette erreur et à harmoniser la situation de ce secteur.

### Zonage actuel



### Zonage modifié



### Justification de la modification

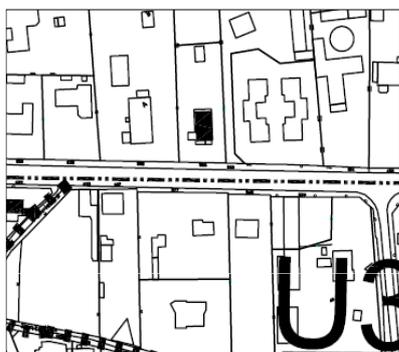
- Des activités sont implantées sur ce secteur. Or, les zones U3 ne concernent que des habitations et ne permettent pas l'implantation, ni le développement de telles activités. Ce classement ne correspond pas à la destination du secteur, ce qui justifie son intégration en zone U6 et par conséquent son déclassement de la zone U3.

## Chapitre 19: Modification de la représentation des immeubles à protéger

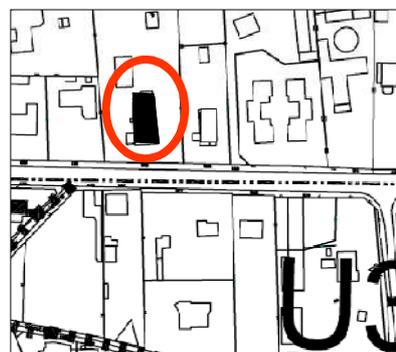
### L'objectif de la modification :

- Il existe un décalage de matérialisation des immeubles à protéger sur le document graphique à l'Ouest de la ville le long de la route départementale. La modification vise à rectifier cette erreur.

### Zonage actuel



### Zonage modifié



### Justification de la modification

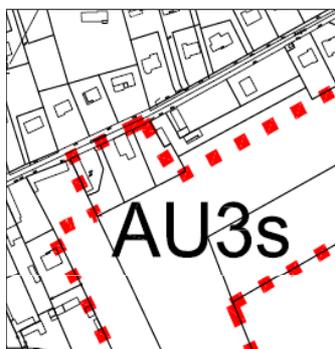
- Il s'agit de répertorier les bâtiments concernés par cette protection. La rectification permettra à ce bâtiment de bénéficier de la protection réglementaire.

## Chapitre 20: Modification des zones U3 et AU3s

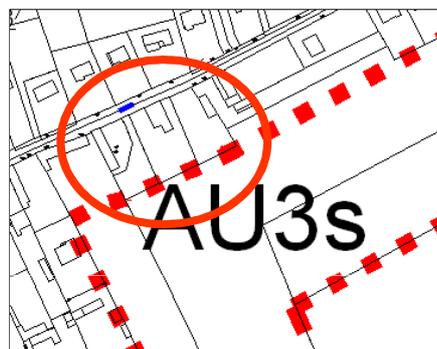
### L'objectif de la modification :

- Reclassement de parcelles AU3s en en zone U3.

### Zonage actuel



### Zonage modifié



### Justification de la modification

- Le secteur a été classé par erreur en zone AU3s alors qu'il était déjà partiellement urbanisé. Actuellement, le parcellaire restant empêche la réalisation d'opérations d'envergure avec au moins 35 % de logements sociaux.



## ANNEXES



## Chapitre 20bis : Annexe 8 bis

### L'objectif de la modification :

La commune souhaite mettre à jour l'annexe 8 bis du PLU.

### Rappel :

L'annexe 8 bis correspond au plan de la zone AU2 Les Champs Fleuris.

### Annexe actuelle



### Annexe modifiée

Supprimé

### Justification de la modification

- Ce plan de découpage en lots n'est plus à jour. En effet, de nouveaux lots ont été créés. La commune souhaite donc supprimer cette annexe.

## Chapitre 21 : Modification de l'annexe au règlement

### L'objectif de la modification :

La commune souhaite modifier le titre de l'annexe au règlement pour les zones AU1 et AU2.

### Modification du titre de l'annexe au règlement pour les zones AU1 et AU2

#### *Rédaction actuelle*

Annexe au règlement pour la zone AU1 et AU2 : secteur du Petit Oriel et Chemin des écoliers

#### Recommandations architecturales

#### *Rédaction modifiée*

Annexe au règlement pour la zone AU1 : secteurs du Petit Oriel, Chemin des écoliers et du chemin de l'eau.

#### Recommandations architecturales

### Justification de la modification

- La commune a constaté une erreur matérielle au niveau du titre de l'annexe. En effet, l'annexe en question ne concerne que la zone AU1. Or, actuellement le titre mentionne les zones AU1 et AU2.
- La référence à la zone AU2 est ôtée du titre de l'annexe et la mention du secteur du chemin de l'eau y est ajoutée.

## Chapitre 22 : Modification de la liste des emplacements réservés

### L'objectif de la modification :

Il s'agit de supprimer l'emplacement réservé n°3 mais également de modifier la localisation de l'emplacement réservé n°1 destiné à la création d'un déchetterie.

### Suppression des emplacements réservés n°1 et n°3

#### Rédaction actuelle

	Destination de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Parcelles concernées à titre indicatif	Surfaces approximatives
ER1	Création d'un centre de tri et de déchets	Communauté d'agglomération	AI 56/57	
ER2	Création d'un centre de secours	Conseil Général	AI 15/56	
ER3	Création d'un cheminement piéton	Commune	Rue des frères Chérance prolongée	—
ER4	Aménagement des abords de la future mairie	Commune	AM 38	
ER5	Extension du cimetière	Commune	A 120/121/122/124	14 500m <sup>22</sup>
ER6	Création d'un chemin communal et extension du cimetière	Commune	AB 218	—
ER7	Création d'une voirie	Commune	AN 22/23	—
ER8	Elargissement de la voirie	Commune	E76/78/79/80/81/82/ 87	—
ER9	Elargissement de la voirie	Commune	AE 61/62/63	—
ER10	Désenclavement de la ZAC Galilée	Commune	AR 55/56/57/62/63	—
ER11	Désenclavement de la ZAC Galilée	Commune	AR51	—
ER12	Création d'un trottoir	Commune	Hameau du Faulx	—

## Justification de la modification

- L'**emplacement réservé n°1** destiné à la création d'un centre de tri et de déchets est modifié. En effet, le projet qui concernait la parcelle cadastrale AI 56/57 est maintenant prévu sur un autre site.
- En outre, la nouvelle localisation de l'emplacement réservé n°1 fait l'objet d'une révision simplifiée.
- L'**emplacement réservé n°3** est destiné à la création d'un chemin piéton. Il concerne la rue des Frères Chérance.
- Cet emplacement réservé doit être supprimé pour cause de destination caduque. En effet, un projet en cours, de 50 constructions intègre la réalisation du chemin piétonnier en question. L'objet de l'emplacement réservé va donc être réalisé.

## Chapitre 23 : Suppression de l'emplacement réservé N°1

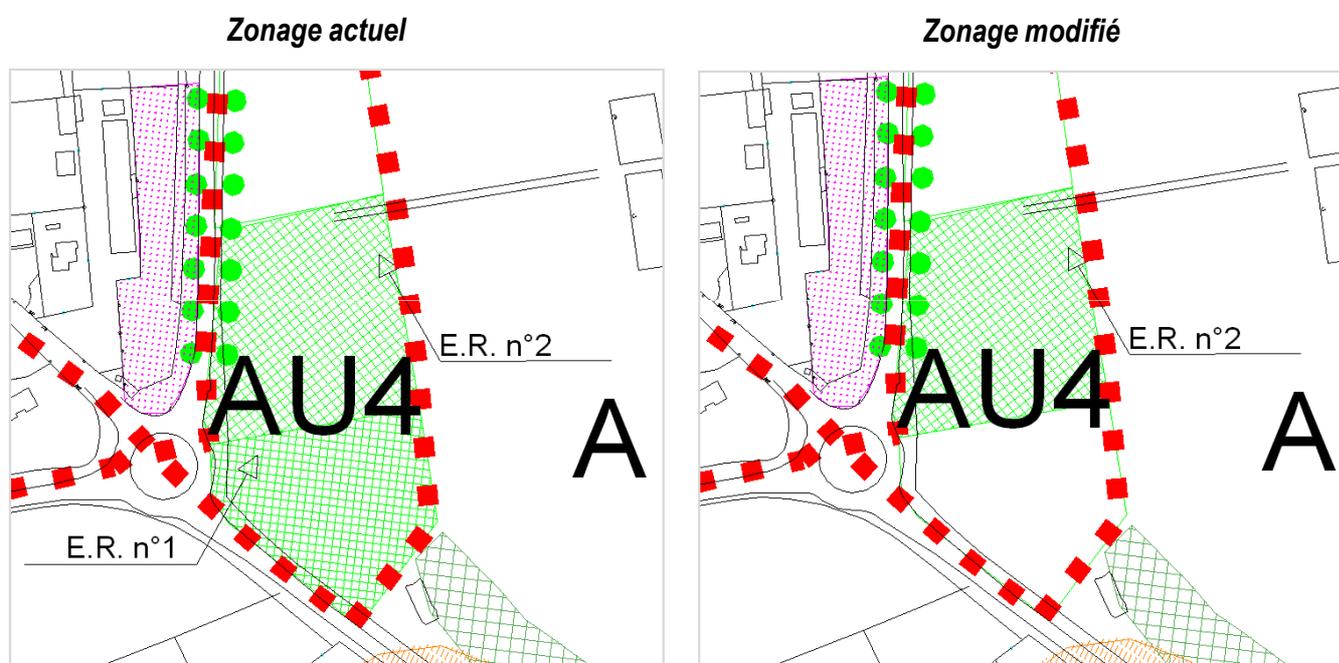
### L'objectif de la modification :

La modification vise à mettre à jour le zonage au regard de l'évolution des projets de la CREA (Communauté d'Agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe), bénéficiaire de l'emplacement réservé.

### Rappel :

L'emplacement réservé N°1 été destiné à la création d'un centre de tri et de déchets.

### Suppression de l'emplacement réservé N°1



### Justification de la modification

- L'emplacement réservé N°1 est supprimé afin de tenir compte de l'évolution du projet initial. Le centre de tri et de déchets en question est maintenant prévu sur un autre site de la commune (au Sud du ban communal, en limite avec la commune de Belbeuf).

## Chapitre 24 : Suppression de l'emplacement réservé N°3

### L'objectif de la modification :

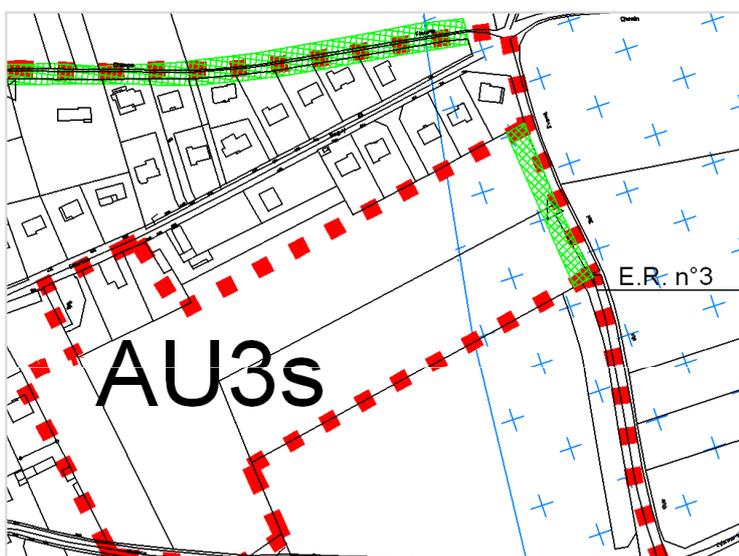
La modification vise à mettre à jour le zonage au regard la réalisation de l'objet de la destination prévue.

### Rappel :

L'emplacement réservé N°3 a été institué au bénéfice de la commune afin de permettre la création cheminement piéton dans le secteur de la rue des frères Chérance prolongée.

### Suppression de l'emplacement réservé N°3

#### Zonage actuel



#### Justification de la modification

- L'emplacement réservé N°3 est supprimé car l'objet prévu dans la destination de l'emplacement réservé, c'est-à-dire la création d'un cheminement piéton, a été réalisée.
- Un projet de 50 constructions dans ce secteur intègre en effet la création du cheminement piéton en question.

#### Zonage modifié



## Chapitre 25 : Suppression de l'annexe 9.3

### L'objectif de la modification :

La modification vise à mettre à jour les annexes du PLU au regard de leur contenu actuel. Et notamment l'annexe 9.3 relative au maintien de certains règlements de lotissements.

### Rappel :

L'annexe 9.3 établit la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues (L315-2-1).

## Suppression de l'annexe 9.3 relative au maintien de certains règlements de lotissements

### Justification de la modification

- Il n'existe plus de lotissement à mentionner dans cette annexe, il convient donc de la supprimer.

### Bordereaux des annexes actuel

<p>BORDEREAU DES ANNEXES</p> <p>-9.1- Document graphique indiquant à titre d'information :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les zones d'aménagement concerté</li> <li>- Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées</li> </ul> <p>-9.2- Les servitudes d'utilité publique (soumises aux dispositions de l'article L126-1)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 9.2a- Pièce écrite</li> <li>- 9.2b- Document graphique</li> </ul> <p>-9.3- La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues (L315-2-1)</p> <p>-9.4a- Schéma des réseaux d'eau</p> <p>-9.4b- Schéma des réseaux d'assainissement</p> <p>-9.4c- Schéma des systèmes d'élimination des déchets</p> <p>-9.5- Plan d'exposition au bruit des aéroports (L147-1 à L147-6)</p> <p>-9.6a- Prescriptions d'isolement acoustiques dans les secteurs qui situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit (L571-9 et L571-10 du code de l'environnement)</p> <p>-9.6b- Référence des arrêtés préfectoraux correspondants et indication des lieux où ils peuvent être consultés</p> <p>-9.7- Actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie (L581-10 à L581-14 du code de l'environnement)</p> <p>-9.8- Droit de préemption urbain</p> <p>- 9.8 bis – Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat</p>	<p>-Annexe 9.2-</p> <p><b>Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L126-1</b></p> <p>-Annexe 9.2a-</p> <p><b>Pièce écrite</b></p> <p>-Annexe 9.2b-</p> <p><b>Document graphique</b></p>	<p><b>- Annexe 9.3 -</b></p> <p><b>- La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues (L315-2-1)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Propriété des Consorts LESUEUR – Lotissement 455 – rue Pasteur – Section AA n°345, 346 et 349 à 354</li> <li>- Résidence « Le Pressoir » - rue des canadiens - Section AM 340</li> </ul>
--	---	--

**Bordereaux des annexes modifié**

BORDEREAU DES ANNEXES		
<p>BORDEREAU DES ANNEXES</p> <p>-9.1- Document graphique indiquant à titre d'information :  - Les zones d'aménagement concerté  - Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées</p> <p>-9.2- Les servitudes d'utilité publique (soumises aux dispositions de l'article L126-1)  -9.2a- Pièce écrite  -9.2b- Document graphique</p> <p>-9.4a- Schéma des réseaux d'eaux  -9.4b- Schéma des réseaux d'assainissement  -9.4c- Schéma des systèmes d'élimination des déchets</p> <p>-9.5- Plan d'exposition au bruit des aéroports (L147-1 à L147-6)</p> <p>-9.6a- Prescriptions d'isolement acoustiques dans les secteurs qui sont au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit (L571-9 et L571-10 du code de l'environnement)  -9.6b- Référence des arrêtés préfectoraux correspondants et indication des lieux où ils peuvent être consultés</p> <p>-9.7- Actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie (L581-10 à L581-14 du code de l'environnement)</p> <p>-9.8- Droit de préemption urbain  -9.8 bis – Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat</p>	<p align="center"><b>-Annexe 9.2-</b></p> <p align="center"><b>Les servitudes d'utilité publique  soumises  aux dispositions de l'article L126-1</b></p> <p align="center"><b>-Annexe 9.2a-</b></p> <p align="center"><b>Pièce écrite</b></p> <p align="center"><b>-Annexe 9.2b-</b></p> <p align="center"><b>Document graphique</b></p>	<p align="center"><b>- Annexe 9.5-</b></p> <p align="center">- Plan d'exposition au bruit des aéroports  (L147-1 à L147-6)</p>