

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire communal de Franqueville Saint Pierre, il est composé de documents graphiques et du présent document écrit.

1 Les documents graphiques

1.1 Nomenclature des documents graphiques

PLANS GENERAUX

Pièce 5	Plan de délimitation de zone	éch : 1/2500 ^{ème} partie centrale
Pièce 6	Plan de délimitation de zone	éch : 1/5000 ^{ème} ensemble de la commune

PLANS DE DETAILS

Pièce 7	Pièce complémentaire : Plan de délimitation de zones AU1	
Pièce 8	Pièce complémentaire : Plan de délimitation de zones AU2	

1.2 Contenu des documents graphiques

1.2.1 Plans généraux

Les 2 plans généraux de délimitation de zone couvrent l'ensemble de la commune, ils indiquent pour chaque partie de territoire d'une part, le classement en zone et éventuellement en secteur de zone (selon la nomenclature figurant ci-après) et d'autre part, les parties de la commune concernées par des prescriptions particulières, détaillés au chapitre II du présent règlement.

1.2.2 Plans de détails

Les plans complémentaires de détails et les plans généraux constituent un tout indissociable. Les pièces complémentaires correspondent à la nécessité d'une échelle de plan plus adaptée que celles des plans généraux pour exprimer graphiquement les règles d'implantation des constructions prévues au dernier alinéa de l'article R*123-9 du code de l'urbanisme.

Les parties de territoire faisant l'objet de plans de détails sont les parties de la commune pour lesquels un projet d'urbanisme opérationnel est, soit en cours de réalisation, soit à venir.

Ainsi, la ZAC Espace Galilée antérieure et la ZAC des Champs Fleuris, antérieures à la révision de P.L.U., dont le maintien a été décidé font partie des secteurs pour lesquels un plan de détail a été réalisé.

Dans ces cas, les plans de détail reprennent en fait les P.A.Z. antérieurs. Un tri a été opéré parmi les dispositions de ces PAZ entre les dispositions relevant du règlement et celles relevant des orientations d'aménagement.

1.3 Division du territoire en zones

Le PLU divise le territoire :

- en zones **U**rbaines, zones **U**,
- en zones **A** Urbaniser, zones **AU**,

- en zones **Agricoles**, zones **A**,
- en zones **Naturelles** et forestière, zones **N**.

Les zones urbaines sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre **U**, leurs règlements spécifiques sont regroupés au titre II du présent document et comprennent :

- La zone U1,
- La zone U2,
- La zone U3, avec le secteur U3.1
- La zone U4,
- La zone U5,
- La zone U6,

Les zones à urbaniser (zones à caractère naturel destinées à être urbanisées) sont repérées sur les documents graphiques d'un sigle commençant par la lettre **AU** suivi par un chiffre. Elles sont regroupées au titre III du présent document. Elles comprennent :

- La zone AU1 et les secteurs AU1.1, AU1.2, AU1.3,
- La zone AU2,
- La zone AU3, et le secteur AU3.1
- La zone AU4,

La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par la lettre **A**. Son règlement spécifique figure au titre IV du présent document.

La zone naturelle est repérée sur les documents graphiques par la lettre **N**, elle comprend un secteur **N₁** et un secteur **N₂** et un sous-secteur **N_{2a}**. Son règlement spécifique figure titre IV du présent document.

2 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 énoncées 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.

C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui sert de référence en sorte que pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture.

Le terme de « voies » employé dans le titre de l'article 6 des règlements de chacune des zones du PLU s'entend comme emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

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.

Ce document d'urbanisme a été élaboré selon les dispositions réglementaires du Code de l'urbanisme applicables au 31 décembre 2015.