



DEPARTEMENT DE SEINE MARITIME  
Canton de BOOS

# COMMUNE DE FRANQUEVILLE SAINT PIERRE

## Notice de présentation de la modification n°2 du PLU



Elaboration du POS approuvée le : 26/04/1988  
Révision du POS approuvée le : 10/06/1999  
Elaboration du PLU approuvée le : 25/09/2003  
Modification n°1 du PLU approuvée le : 30/06/2005

**Modification n°2 du PLU :**  
prescrite le : 29/03/2007  
approuvée les : 20/09/2007  
et 25/10/2007

### **Article L123-13 du Code de l'Urbanisme.**

Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

**La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :**

**a)** Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;

**b)** Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

**c)** Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

**Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.**

**Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée.** La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement.

Le PLU de Franqueville Saint Pierre a été approuvé le 25 septembre 2003 et modifié en juin 2005.

Aujourd'hui, la municipalité recherche à améliorer son document d'urbanisme.

En ce sens, nous pourrions retenir en ce qui concerne les procédures de modification : les différentes rectifications de tracé, de zonage (hors zone naturelle ou agricole), de règlement, d'annexes ainsi que les mises à jour de documents.

Il est donc réalisé deux procédures de modifications (avec enquêtes publiques conjointes) pour les évolutions suivantes qui ont pour objet le comblement de certaines lacunes constatées lors de l'application du PLU depuis 2003 :

#### **1. La modification du règlement écrit du PLU et modification du zonage (modification n°2<sup>1</sup> objet du présent document) a pour objet :**

- . l'institution d'un minima de logements aidés sur certaines parcelles
- . l'intégration des règles de la ZAC Galilée
- . la réglementation pour l'installation des panneaux solaires
- . la modification de la zone U4 (lotissement des Grands Champs)

---

<sup>1</sup> Le PLU ayant déjà fait l'objet d'une première modification en 2005, la numérotation suivra cet historique.

- . la modification du règlement du secteur tertiaire (zone U21)
- . l'interdiction de bâtiments démontables dans les zones d'activités
- . la limitation de changement de destination des logements en activités
- . la mises à jour graphique du plan cadastral
- . la création d'un emplacement réservé pour création de cheminement piéton, la modification de l'emplacement réservé du cimetière, la suppression de l'emplacement lié au projet du musée du Franc.
- . intégration d'une zone d'activité classée en U2 en zone U6 à vocation spécifique d'activités.

2. Parallèlement il sera menée une modification du PLU (modification n°3) pour la mise à jour des annexes.

Il est entrepris concomitamment une procédure de révision simplifiée pour l'évolution des zones N (naturelle) et A (agricole).

## I. Objets et justifications de la modification

### 1. UN MINIMA DE LOGEMENTS AIDES SUR CERTAINES PARCELLES

#### Fondements :

Le Programme Local de l'Habitat de l'agglomération rouennaise est un document de référence retraçant les principaux enjeux d'une politique de l'habitat ainsi que les objectifs à atteindre.

Le document actuellement opposable a été approuvé le 29 mars 1999. Le programme proposé permet de regrouper les 11 actions du PLH sous quatre thèmes majeurs :

- Accroître et orienter l'offre nouvelle de logements
- Adapter et améliorer le parc existant
- Soutenir la diversification de l'offre de logements
- Mettre en place des outils de connaissance et de suivi du marché de logements

Certaines actions concernent la commune de Franqueville Saint Pierre et notamment le développement de l'offre d'accession sociale.

Un nouveau document est en cours de validation et devrait remplacer le précédent document d'ici la fin de l'année 2007. Le projet de ce PLH a été arrêté le 26 mars 2007.

#### Les orientations du Programme Local de l'Habitat

Les ambitions de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise concourent à la fois à améliorer les conditions de logements et le cadre de vie de la population, mais aussi à renforcer l'attractivité résidentielle du territoire. C'est lors de la réunion du 20 octobre 2005 que le comité de pilotage a validé le scénario de développement territorial fixant à 2 900 le nombre de logements à construire par an pour répondre aux besoins de la population.

La mise en œuvre d'une politique de l'habitat ne peut se faire sans une interaction entre les différentes composantes du territoire : la démographie, l'aménagement du territoire, l'offre de logements, l'utilisation de l'espace et les modes d'habitat. Chacune répond à un enjeu fort et se traduit par des principes politiques volontaristes.

<b>Développement démographique</b>	<p>Un scénario de <b>croissance modérée de 0.5% par an</b>, qui s'appuie sur deux éléments de référence :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Le taux moyen estimé pour assurer le renouvellement d'un parc de logements : 1% par an</li><li>▶ le point mort pour l'agglomération (soit le nombre de logements neufs à construire par an avec une population stable) : 1 800 logements / an</li></ul> <p>Ce scénario permet d'établir un rythme régulier de <b>construction neuve égal à 2 900 logements / an</b>, soit un taux de renouvellement du parc de logements de 1,7% par an.</p>
<b>Développement d'une offre en réponse aux besoins</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Permettre à tous de se loger</b></li><li>▪ <b>Répondre aux besoins en logement des ménages les plus en difficulté</b></li><li>▪ <b>Faciliter les parcours résidentiels internes afin de retenir sur le territoire, en particulier, les ménages accédants</b></li><li>▪ <b>Développer la fonction d'accueil du territoire</b></li></ul> <p>Prendre en compte ces objectifs suppose de développer de façon prioritaire certains segments de l'offre de logements :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Favoriser le logement des jeunes</li><li>▶ Travailler à l'accès au logement des ménages défavorisés</li><li>▶ Moderniser l'offre de logement temporaire</li><li>▶ Construire de façon significative des produits en accession pour les jeunes ménages primo-accédants</li><li>▶ Accompagner les seniors en mutation dans le parc privé et social</li></ul>

Développement d'un habitat durable de qualité	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>Conditionner la participation de l'Agglomération aux opérations d'habitat aidées au respect d'objectifs répondant aux exigences du développement durable</b></li> <li>▶ Assister les communes et les opérateurs dans leurs projets d'habitat intégrant la démarche de développement durable afin de développer une culture commune</li> <li>▶ Diversifier la production neuve avec une ambition de qualité urbaine et architecturale, d'innovation dans les formes urbaines et de consommation foncière rationnelle</li> </ul>															
Développement territorial	<p>Des priorités affichées selon trois objectifs :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Un développement spécifique de chaque secteur géographique de l'agglomération : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ en adéquation avec le fonctionnement économique de l'agglomération et les pôles d'emplois actuels et futurs, et</li> <li>○ en réponse aux attentes des habitants en terme de préférence géographique (fort attachement aux secteurs) et de proximité des services urbains.</li> </ul> </li> <li>2. Un renforcement de l'offre de logements dans la ville centre, l'accroissement de la diversité de son offre venant accompagner son développement économique.</li> <li>3. Un meilleur équilibre de l'offre pour répondre aux objectifs globaux de l'agglomération : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ une orientation de l'offre nouvelle dans un souci de diversité et</li> <li>○ un partage des objectifs de solidarité.</li> </ul> </li> </ol>															
Modernisation du parc de logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>Une production neuve</b> qui assure à la fois le renouvellement et le développement de l'offre : <table border="1" data-bbox="421 1014 1353 1234"> <thead> <tr> <th>Parc social de type PLS - PLUS</th> <th>Parc très social (diffus et temporaire)</th> <th>Accession à coûts maîtrisés<sup>2</sup></th> <th>Accession et locatif à coût de marché</th> <th>Total annuel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>820 logts</td> <td>200 logts</td> <td>460 logements</td> <td>1 420 logements</td> <td><b>2 900 logements</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2">1 020 logements</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> </li> <li>▶ <b>Une modernisation du parc ancien</b> qui prend appui sur les effets de chaîne initiés par la production d'une offre neuve : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Réhabilitation du parc social, hors projets financés par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine.</li> <li>○ Modernisation du parc privé, locatif et en accession.</li> <li>○ Traitement du parc indigne.</li> </ul> </li> </ul>	Parc social de type PLS - PLUS	Parc très social (diffus et temporaire)	Accession à coûts maîtrisés <sup>2</sup>	Accession et locatif à coût de marché	Total annuel	820 logts	200 logts	460 logements	1 420 logements	<b>2 900 logements</b>	1 020 logements				
Parc social de type PLS - PLUS	Parc très social (diffus et temporaire)	Accession à coûts maîtrisés <sup>2</sup>	Accession et locatif à coût de marché	Total annuel												
820 logts	200 logts	460 logements	1 420 logements	<b>2 900 logements</b>												
1 020 logements																
Développement d'une offre foncière	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Inciter les communes à adhérer au Programme d'Action Foncière d'Agglomération, et les encourager à constituer des réserves foncières pour la réalisation de projets d'habitat aidés ;</li> <li>▶ Poursuivre la mise en cohérence des Plans Locaux d'Urbanisme avec les objectifs du PLH ;</li> <li>▶ Développer des programmes de logements économes en consommation foncière, en particulier pour les logements individuels.</li> </ul>															

#### Les orientations générales pour le secteur « Plateau Est »

##### 1/. Objectifs répartis par secteur géographique

- **Un objectif de production de 300 logements par an**, soit une croissance annuelle de 3,4%, avec un enjeu de **rééquilibrage territorial** de l'accueil des populations à revenus faibles et moyens à l'échelle de l'agglomération
- **Développer l'offre en accession à coûts maîtrisés, en particulier en direction des primo accédants** : répondre aux besoins des ménages qui quittent la commune ou l'agglomération pour pouvoir accéder à la propriété

<sup>2</sup> Offre de logements destinée à l'accession à la propriété sous condition de ressources des bénéficiaires et dont les coûts de sortie sont inférieurs à ceux du marché.

- **Développer l'offre locative sociale** encore insuffisante au regard des besoins, en vue notamment de permettre l'accès au logement des jeunes ménages en début de parcours résidentiel et ménages aux revenus faibles et moyens.
- **Développer l'offre très sociale et répondre aux besoins spécifiques** : partager les objectifs de solidarité de l'agglomération en matière de résidences sociales.

## 2/. L'offre neuve, objectifs quantitatifs et priorités

	Objectif annuel	Publics cibles	Types de produits	Remarques
<b>Parc social PLS-PLUS</b>	133	- Jeunes actifs et demandeurs du bassin d'emploi	Immeubles et maisons de ville	- Rattrapage pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU - Diversifier les loyers de sortie
<b>Parc très social et logt temporaire / résidences sociales</b>	22	- Ménages défavorisés	- en diffus - en petites structures	Favoriser une localisation à proximité des services et des transports
<b>Accession à coûts maîtrisés</b>	50	- Ménages actifs quittant l'agglomération	- PSLA - Accession sécurisée	- Diversifier la forme de ces logements allant du 3 au 5 pièces - A mener en partenariat avec les opérateurs
<b>Accession et locatif coût de marché</b>	95	Ceux du marché privé : - ménages aux revenus suffisants - investisseurs	Immeubles et maisons de ville	Poursuivre les négociations avec les promoteurs pour contenir la part d'investisseurs dans les programmes
<b>Total</b>	<b>300</b>			

## 3/. Le parc ancien, priorités dans l'accompagnement des mutations

### - **Parc locatif privé**

Développer une offre de logements conventionnés, de type PST, disposant d'une bonne situation urbaine.

Public cible : jeunes ; ménages modestes.

Typologie : le T3 comme standard

### - **Aide aux propriétaires occupants pour l'amélioration de leur logement**

Public cible : ménages modestes ; personnes vieillissantes avec des besoins d'adaptation de leur logement.

## Etat des lieux du parc locatif social sur la commune de Franqueville Saint Pierre :

**Au 31.12.2005, il a été comptabilisé 191 logements locatifs à caractère social, auxquels il est rajouté 16 comptabilisés en 2006. Soit un total de 207.**

**Afin de mettre en application les obligations législatives (dans le cadre de la loi SRU, la commune doit s'engager à atteindre 20% de logements sociaux) ainsi que celle retenues dans le cadre du programme de l'habitat (PLH), la municipalité souhaite mettre en place une obligation de réalisation de logements à vocation social.**

En ce sens, un nouvel outil a été mis en place par la loi du 13 juillet 2006 dans le cadre des Plans locaux d'Urbanisme.

Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 – loi portant engagement national pour le logement.

Article L123-2 du Code de l'Urbanisme :

**« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :**

*a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;*

*b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;*

*c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;*

**d) A délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »**

### **Evolution du PLU :**

Un minima de 35% destinée au logement social sera mise en place pour certains emplacements privés, espaces libres au cœur du tissu urbain. Il s'agit des secteurs suivants :

#### - Emplacement 1

Localisation : à l'ouest du territoire communal – site d'entrée de ville – carrefour route de Paris et route du Mal Leclerc

Occupation : une activité économique – intégration peu qualitative dans le paysage urbain

Parcelles : AN 613

Superficie totale : 3 014 m<sup>2</sup>

Zonage au PLU opposable : U2

#### - Emplacement 2

Localisation : rue du Val Lormel – sud ouest du centre-ville

Occupation : espace libre

Parcelles : attenant AL 149

Superficie totale : 5400 m<sup>2</sup>

Zonage au PLU opposable : U2

#### - Emplacement 3

Localisation : centre-ville

Occupation : propriété bâti – habitation – grande surface libre (jardin privatif)

Parcelles : AM 304

Superficie totale : 5350 m<sup>2</sup>

Zonage au PLU opposable : U2

- Emplacement 4

Localisation : à l'est du centre-ville – entre rue des Manets, rue Charles Peguy et rue du Bel Event

Occupation : habitations et espaces inoccupés limitrophes

Parcelles : AD 282 AD 283 AD 268 AD 231 AD 232 AD 269 AD 62

Superficie totale : 34 460m<sup>2</sup>

Zonage au PLU opposable : AU3

- Emplacement 5

Localisation : au sud-ouest de la commune

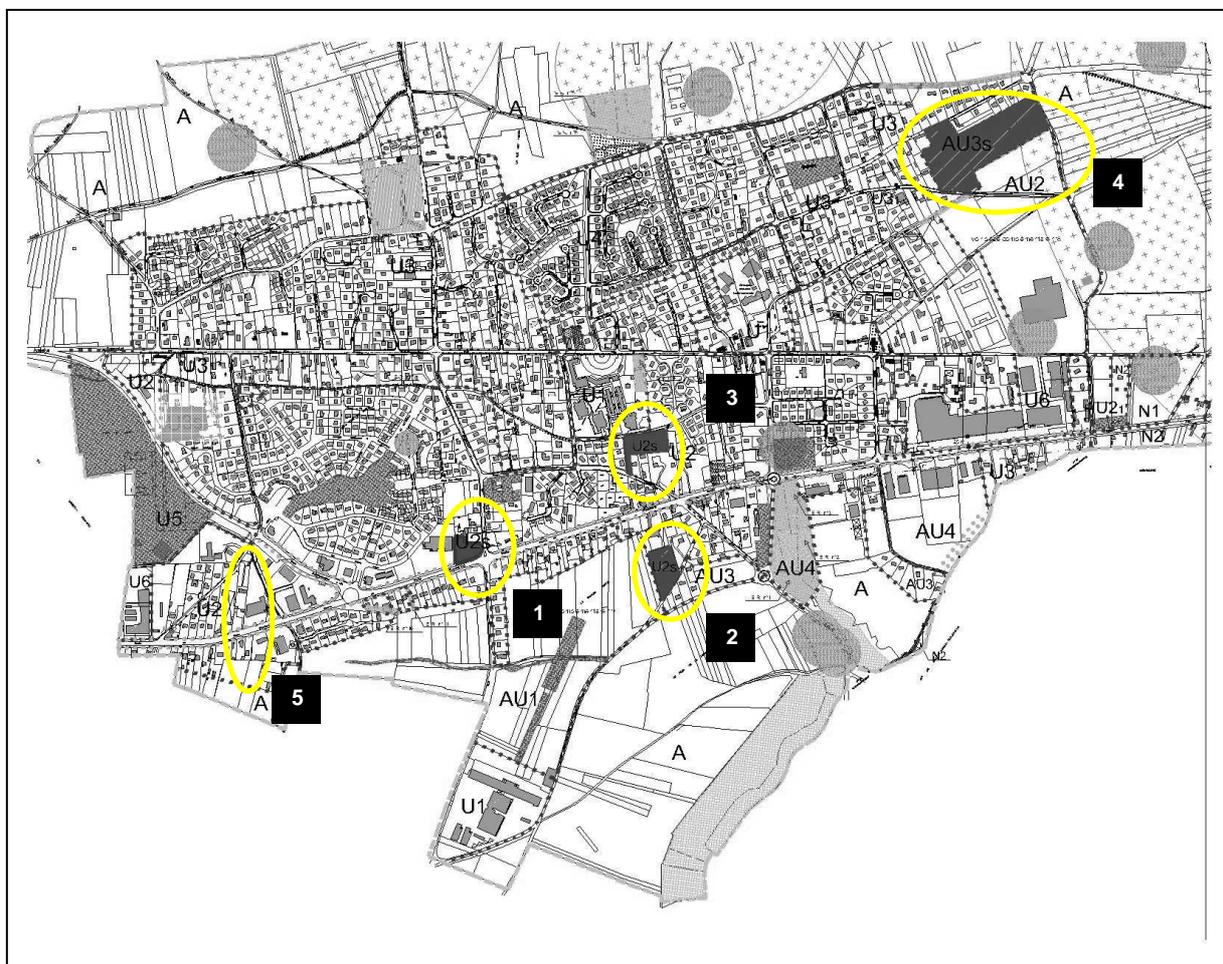
Occupation : habitation

Parcelles : AM20

Superficie totale : 3 747m<sup>2</sup>

Zonage au PLU opposable : U2

Localisation sur le territoire communal



## Evolution du règlement

Un sous-secteur indicé « s », dans les zones urbaines concernées, sera créé afin de mentionner au règlement la particularité suivante :

. **Article 2** « autorisation sous conditions » sera ajouté pour ces sous-secteurs :

**« 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 »**

**NB.** Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, soit :

« 1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et à l'établissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais ;

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.

Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.

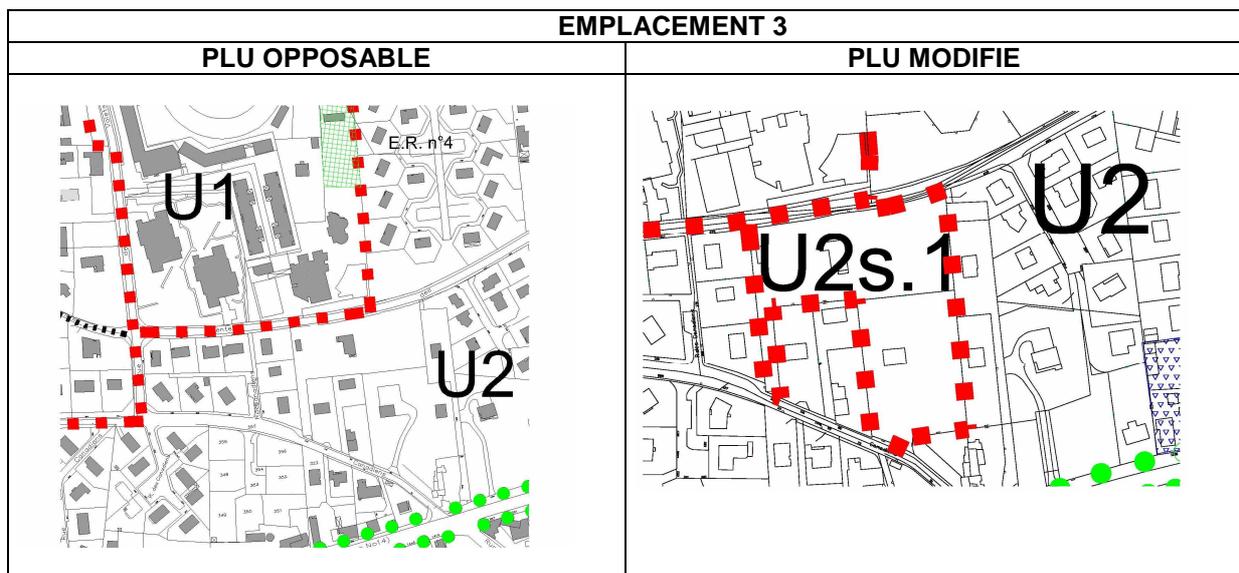
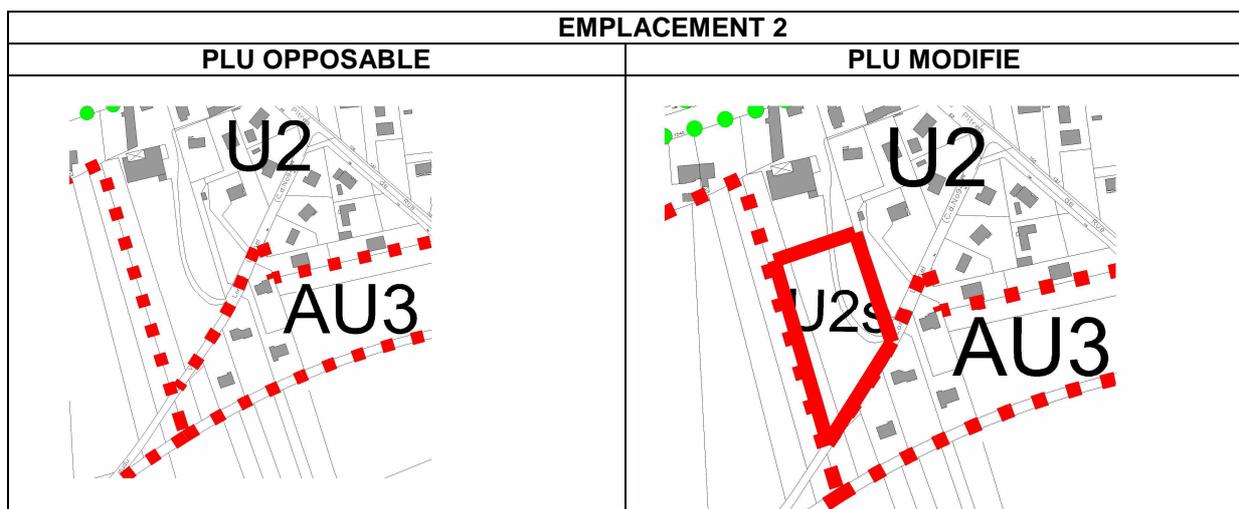
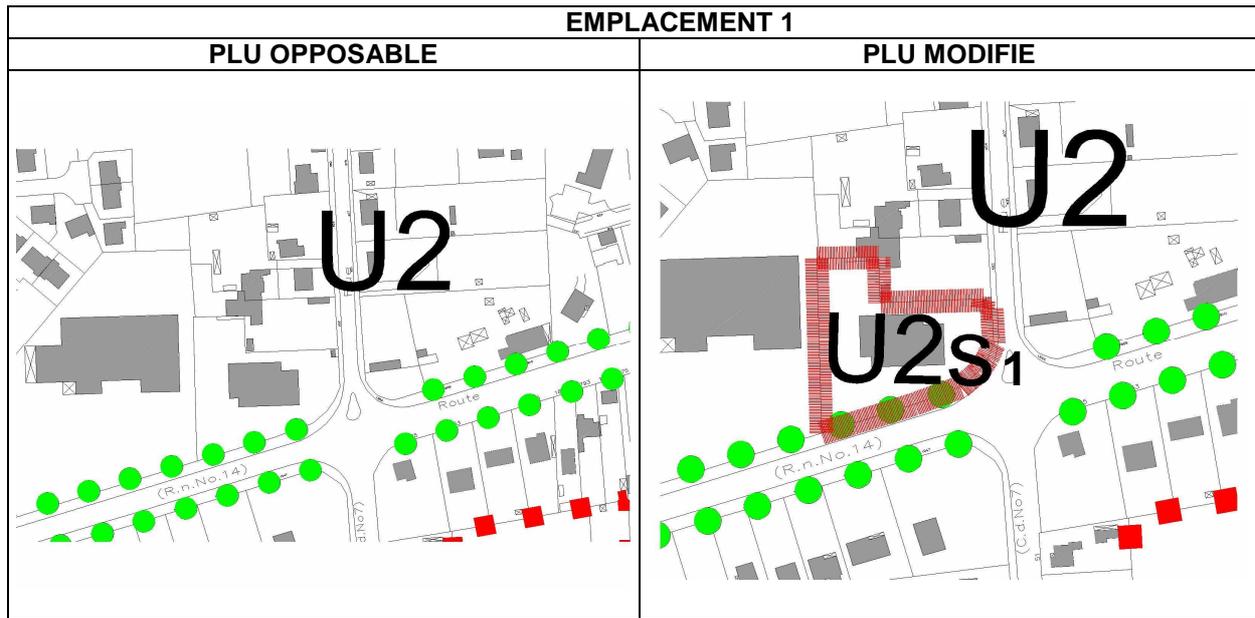
Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du troisième alinéa ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant. »

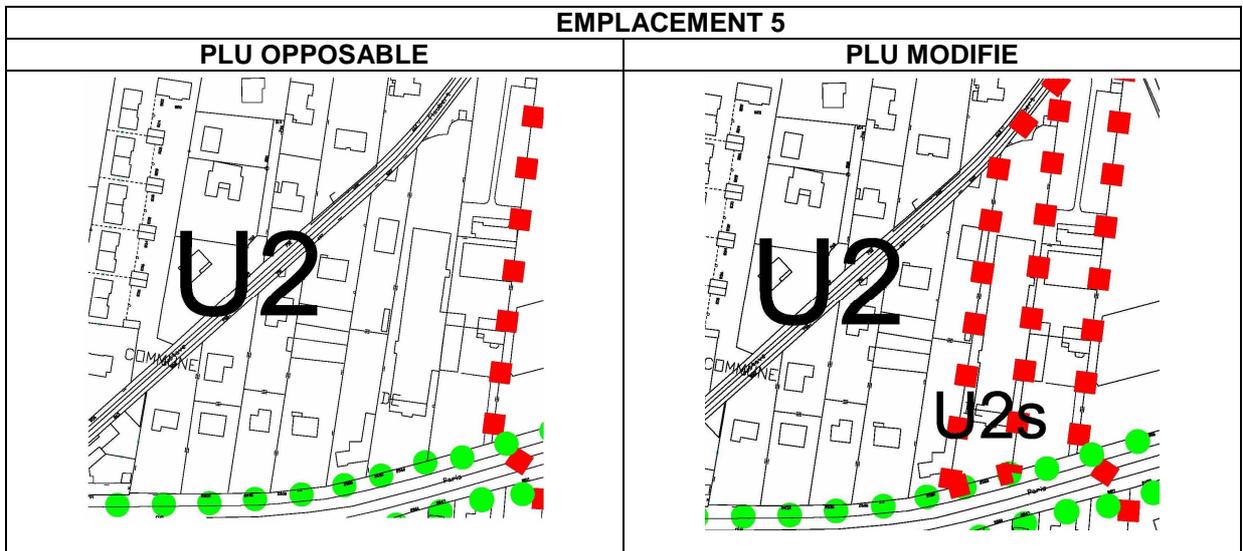
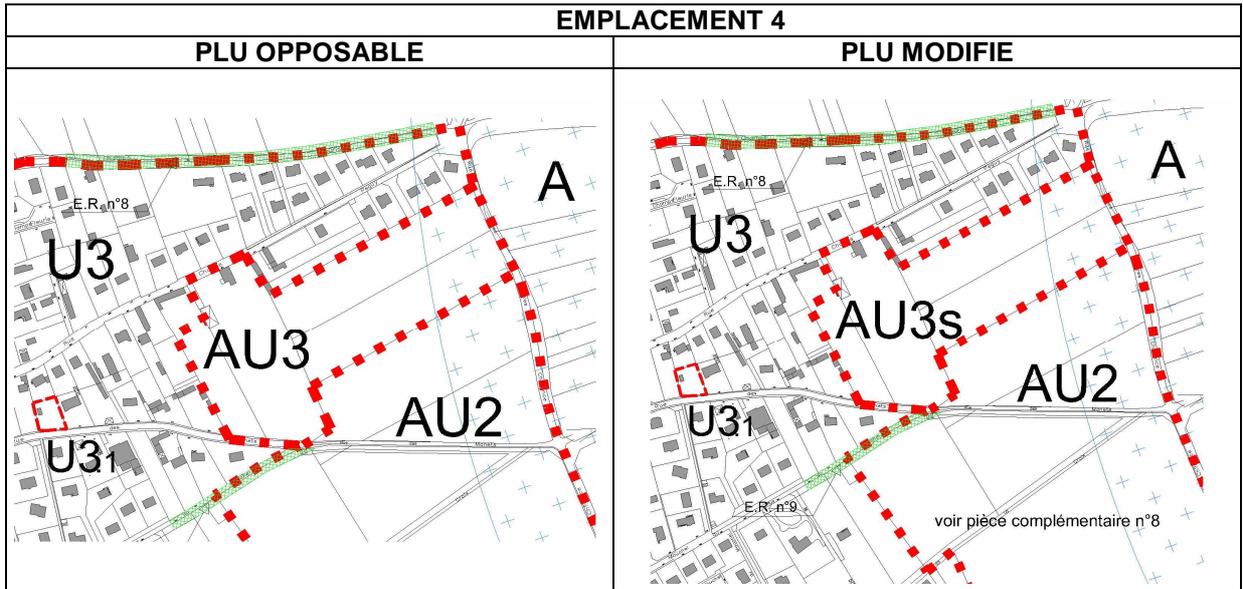
. **Article 14** « le coefficient d'occupation du sol » - il est nouvellement différencié entre le secteur U2s et le sous-secteur U2s1 :

<b>14.1</b>	<b>Le coefficient d'occupation du sol maximum applicable</b>
-	<b>à la zone U2 et son secteur U2s : est de 0,40</b>
-	<b>au sous-secteur U2s1 : est de 0,80</b>

L'institution d'un COS supérieur pour le sous-secteur U2s1 se justifie par la localisation des trois parcelles concernées soit dans un tissu urbain dense : centre-ville soit en entrée de ville (une certaine densité étant nécessaire pour marquer cette entrée de ville).

Evolution du zonage





## **2. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT DU PLU :**

### **1. Uniformiser les règles applicables à la ZAC Galilée**

#### **Fondements :**

Afin de faire perdurer les règles édictées pour la création de la ZAC (les éléments de l'ancien RAZ (règlement d'aménagement de la Zone) et les cahiers des Prescriptions Architecturales (CPA) de la ZAC « Espace Galilée »), ces dernières seront insérées dans le PLU.

Les deux règlements : le RAZ et règlement de la zone AU1 du PLU ont les mêmes délimitations de zones, ils s'appliquent au territoire couvert par la ZAC du quartier de l'Espace Galilée, créé par délibération du Conseil Municipal du 1<sup>er</sup> juillet 1999.

Le territoire de la ZAC du quartier de l'Espace Galilée est divisé en 3 secteurs constructibles :

Selon le règlement d'Aménagement de zones

- 1) Secteur ZA :           Secteur principalement destiné à l'accueil d'habitat de moyenne densité sous forme de maisons individuelles, accolées ou non et d'immeubles collectifs ou intermédiaires.  
  
Les commerces, services et activités non nuisants compatibles avec la vocation résidentielle de la ZAC, y sont autorisés.  
  
Le secteur ZA comprend un sous secteur ZAa où la réalisation d'équipements publics est facilitée.
  
- 2) Secteur ZB :           Secteur principalement destiné à l'accueil d'habitat sous forme de maisons individuelles ou intermédiaires, accolées ou non, les services et activités non nuisants compatibles avec la vocation résidentielle de la ZAC y sont autorisées.
  
- 3) Secteur ZC :           Secteur principalement destiné à l'accueil d'habitat sous forme de maisons individuelles. Les services compatibles avec la vocation résidentielle de la ZAC y sont autorisés.  
  
Le secteur ZC comprend un sous secteur ZCa où la réalisation d'équipements publics est facilitée.  
  
Le secteur ZC comprend un sous secteur ZCb où des dispositions particulières sont adoptées à l'article 5 minimum parcellaire en vue de permettre la réalisation d'un tissu urbain diversifié.

Selon le règlement de la zone AU1 du PLU, règlement en vigueur,

Le secteur AU1.1 correspond à l'ancien secteur ZA

Le secteur AU1.2 correspond à l'ancien secteur ZB

Le secteur AU1.3 correspond à l'ancien secteur ZC

## Evolution du PLU

Il s'agit de compléter le règlement des zones AU1.1, AU1.2 et AU1.3. sur la base du RAZ et du CPA.

### **- MISE EN COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS DU RAZ AVEC LE REGLEMENT DE PLU (ZONE AU1) :**

Après comparaison et analyse des deux règlements, il apparaît que certains points du RAZ ont été retirés et que d'autres dispositions ont été ajoutées dans le règlement du PLU.

L'étude s'est opérée suivants les secteurs de la ZAC Galilée.

#### 1 Secteurs ZA et ZB du RAZ / AU1.1 AU1.2 du PLU.

1- Article ZA et ZB 2- 2.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales :

« 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 le projet d'aménagement de la ZAC (...) »

*Cette partie de phrase soulignée n'a pas été reprise dans les articles AU1.1- 2.2 et AU1.2- 2.2 du PLU.*

*Cette phrase est remplacé par :*

*à condition d'être compatible avec l'aspect extérieur du secteur*

#### 2 Secteur ZC du RAZ / AU1.3 du PLU

A la différence des deux autres règlements de secteurs ZA et ZB, la partie de phrase « (...) et à condition d'être compatible avec le projet d'aménagement de la ZAC : (...) » mentionnée dans l'article ZC 2 relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales, est conservé dans le règlement du PLU à l'article AU1. 3- 2.2

*Il faudra reformuler cette phrase de la manière suivante : « à condition d'être compatible avec l'aspect extérieur du secteur »*

### **- INTEGRATION DES DISPOSITIONS DU CPA DANS LE REGLEMENT DE PLU (ZONE AU1) :**

Certaines règles d'urbanisme inscrites dans le cahier des prescriptions architecturales (CPA) de la ZAC « Espace Galilée », doivent être reprises dans le règlement du secteur AU1 du PLU.

Actuellement, les prescriptions du règlement de la zone AU1 du PLU ne sont pas suffisantes pour permettre l'instruction des permis de construire, le CPA vient compléter, voire suppléer le règlement du PLU dans cette démarche. C'est tout particulièrement le cas dans la prise en compte de l'aspect extérieur.

Afin de pérenniser le parti architectural du secteur de l'Espace Galilée, après l'achèvement de la ZAC, il est nécessaire de conserver certains éléments du CPA qui traduisent l'esprit du secteur.

#### **. Quartier du Petit Oriel (zone AU1.1 et zone AU1.2 du PLU)**

Les dispositions insérées dans le règlement des zones AU1.1 et AU1.2 du PLU

##### 1- Article 3 « Accès et voirie »

Les dispositions suivantes de l'article 3 « Accès et voirie » du CPA sont intégrées dans AU1.1 et AU1.2 du PLU

*Sauf indications particulières portées au plan, un seul accès véhicule est autorisé par parcelle privative, locative ou en propriété.*

*Lorsque le terrain peut être desservi par une voie tertiaire, l'accès véhicule au terrain à partir de cette voie pourra être imposé afin de ne pas perturber l'usage des voies principales.*

## 2- Article 4 « réseaux »

Les dispositions suivantes de l'article 4 « Réseaux » du CPA sont intégrées dans AU1.1 et AU1.2.

*Sauf dans les cas particuliers portés au document graphique, les coffrets de raccordement aux réseaux publics ainsi que la boîte postale seront implantés en arrière d'un mur palissade dans une zone de dimensions minimales de 2.50 m X 1.50 m, toujours accessible depuis le domaine public. Cette surface sera minéralisée au sol. Il est strictement et expressément interdit de surmonter cette palissade de clôtures, lisses verticales ou horizontales ou de tous autres dispositifs. Pour les cas particuliers, les coffrets sont intégrés soit à la construction, soit dans une haie en clôture selon les localisations de principe portées au schéma graphique.*

## 3- Article 10 « Hauteur des Constructions »

Il est ajouté les éléments réglementaires suivants figurant au CPA du quartier du Petit Oriel.

Pour les parcelles d'une superficie inférieure à 400 m<sup>2</sup> la construction en R + 1 est obligatoire.

Afin de conserver une surface de terrain libre suffisante, il est nécessaire d'organiser les volumes des constructions sur deux étages droits = R+1 minimum, sur au moins, la moitié de la maison.

Un croquis en outre est joint.

## 4- Article 11 « Aspect extérieur »

En complément du règlement d'aménagement de zone les constructions devront respecter les dispositions suivantes : *(des croquis explicatifs sont joints – cf partie règlement)*

### 11.1 Toiture

La mitoyenneté des constructions pose le problème de la cohérence des pentes de toitures.

Les toitures présenteront un débord obligatoire, au moins égal à 25 cm, en tous points. Les souches de cheminées seront obligatoirement situées en partie haute de la toiture, elles seront réalisées en matériau de type briques ou en maçonnerie enduite, de dimensions minimales 0,40 X 0,40 m. Dans le cas d'architecture à ossature bois, ainsi que dans le cas d'architecture contemporaine de qualité au caractère particulièrement affirmé, d'autres solutions pourront être acceptées.

Le plus simple consiste à ce que la construction mitoyenne implantée en second adopte la pente de la première en particulier si leurs façades sont parallèles et les plans de toitures distants de moins de 3 m (1) au delà de 3 m de distance les pentes de toiture pourront être sensiblement différentes (2).

S'il est prévu d'implanter une construction avec un sens de faîtage différent de celui des constructions voisines mitoyennes, les raccordements aux toitures des constructions voisines devront être prévus dans la construction (3).

Pour l'ensemble des constructions, avec couvertures à versants, la pente de toiture sera de 40°; une adaptation de plus ou moins 5° pourra être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à l'harmonie générale de la volumétrie.

L'annexe 1 dans son chapitre 1 définit les caractéristiques de couvertures utilisables dans la ZAC de l'espace Galilée.

## 11.2 Matériaux de façade :

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

11.2.1 L'utilisation de matériau d'aspect clins bois en façade est autorisée.  
Les façades des constructions comporteront obligatoirement des parties réalisées en matériau d'aspect briques, avec un minimum de 20 % de la surface des parties pleines des façades, déduction faite des parties traitées en aspect clins bois.

Les maisons à ossature bois recevant un parement d'aspect bois, l'obligation de 20% de matériau de type 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 matériau 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 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 d'aspect 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 de type synthétiques pourront être autorisés à une hauteur supérieure à 3.00 m.

c) Les pans d'aspect bois menuisés en applique sont autorisés, s'ils sont en cohérence avec l'architecture proposée

## 11.3 Percements :

11.3.1 Les matériaux de type linteaux bois et brique en appuis isolément, sont interdits

11.3.2 Les petits carreaux sont interdits. S'il y a recouvrements, seuls des recouvrements en 4 ou 6 carreaux sont permis.

11.3.3 Les fermetures seront réalisées de préférence au moyen de volets battants ou persiennes

- Des volets roulants ou coulissants pourront être autorisés à condition :
  - . que leur emploi soit justifié par des longueurs de baies incompatibles avec des volets battants.
  - . que ces proportions de baies soient le résultat d'une expression architecturale contemporaine cohérente sur l'ensemble de la construction.
  - . que soit préservée l'harmonie générale de l'opération perçue à partir des espaces publics.

11.3.4 Les menuiseries extérieures d'aspect bois seront obligatoirement peintes dans une teinte du nuancier du quartier.

Les matériaux de type PVC pourront être autorisés, pour les fenêtres, les portes et les volets, à condition qu'ils respectent l'aspect de la menuiserie

bois, pour les sections utilisées, et que les ferrures soient le plus discrètes possible en teinte et en dimension. Les teintes brunes ou imitation bois sont interdites pour les matériaux de type PVC.

- 11.3.5 Sur rue, les fenêtres seront obligatoirement de proportions verticales (plus hautes que large) et se rapprocheront de la proportion H/L 140/100 pour les baies principales.

Sur jardin des proportions différentes pourront être autorisées dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité

- 11.3.6 Les ouvertures en toitures seront de proportions verticales, elles seront réalisées soit par des châssis de toit dans le plan des rampants et à pose encastrée, soit par des lucarnes à versants. Les lucarnes rampantes dites "Chien assis" à jouées droites ne pourront être autorisées que dans le cadre d'une conception initiale cohérente, les chiens assis à jouées inclinées sont interdits.

Sur rue, il n'y aura au plus qu'un seul châssis de toiture visible

- 11.4 Dispositions autres que celles visées aux alinéas 11.2.2, 11.3.4, 11.3.5 pourront être autorisées dans le cadre de permis groupés à condition d'être justifiées par une recherche architecturale et que l'harmonie de l'ensemble du quartier soit assurée.

- 11.5 Clôtures sur rue :

Les constitutions de clôtures sont les suivantes :

- a) Haie végétale à au moins 0.5 m de l'alignement : si elle doit être doublée d'un grillage, celui-ci sera obligatoirement installé à l'intérieur de la propriété et sera constitué d'un grillage en maille plastifié vert sur poteaux métallique plastifié vert
- b) Une grille en serrurerie sur soubassement d'aspect brique de hauteur mini. 0.35 et maxi 0.70 environ.  
La grille peut être remplacée par un dispositif de type lames de bois verticales.  
Dans ce cas de clôture, les piles verticales d'aspect brique ne sont autorisées qu'au droit des portails et portillons.

En maçonnerie comportant au moins 20 % de la surface en matériaux de type brique, plus un couronnement d'aspect brique, ardoise ou tuile, dans le cas de longueur importante (> à 10 m) sa hauteur n'excédera pas 2.00 / 2.20 m.

- c) Les portails et portillons seront d'aspect bois, PVC, ou serrurerie selon les types retenus, apparentés à l'un des types ci-dessous :
- d) Les teintes seront choisies dans le nuancier de l'annexe 1 et les éléments de quincailleries ne devront pas être visibles sur la face extérieure. Les pilastres des portails et portillons auront une section maximum de 20 X 20 cm, réalisés soit en aspect bois ou métal et auront une teinte identique aux portails, l'utilisation en pilastre de type briques ou de blocs préfabriqués est interdit pour des sections inférieures (de l'ordre de 10 X 10) ils pourront être traités en teinte verte à l'identique du grillage de clôture.

- 11.6 Clôtures séparatives

Les clôtures séparatives seront obligatoirement du type 11.5 a) (haie végétale). Sauf dans le cas de constructions implantées en limite séparative, pour lesquelles un mur de clôture d'une hauteur maximale de 1.80 m à 2 m pourra être réalisé selon les principes du 11.5 c), sur la limite mitoyenne. Il pourra aussi dans ce cas être fait usage de claustra bois (hauteur maxi 1.80/2.00 m) mais sur une longueur maximale de 4 à 5 m.

- 11.8 Garages :

- 11.8.1 D'une manière générale, on évitera des dispositions qui procurent une vue directe sur les portes de garage depuis l'espace public.

**Dans le secteur AU1**, cette disposition est impérative, sauf dans le cas de construction implantée d'une limite latérale à l'autre et pour lesquelles le plan

de composition ne permet pas la création de garage implanté en fond de parcelle

Dans les cas où cette disposition serait trop contraignante pour l'utilisation rationnelle de la parcelle, des adaptations pourront être admises.

**Dans le secteur AU2** cette disposition s'applique également aux parcelles visées pour les zones de front urbain.

Pour ces parcelles, on recherchera des implantations de garage suffisamment en retrait pour permettre la réalisation sur rue d'une continuité à l'alignement. Elle sera réalisée par la clôture et le portail d'accès, afin d'éviter sur rue, la vision directe de porte de garage.

11.8.2 Les garages en sous-sol sont interdits **dans tout le secteur AU1** et pour les parcelles d'une superficie inférieure à 600 m<sup>2</sup>.

- **Dans le secteur AU2**, les garages en sous-sol pourront être autorisés pour des parcelles d'une superficie supérieure à 600 m<sup>2</sup> à condition que l'accès fasse l'objet d'un traitement paysager visant à en assurer l'intégration.

- Les garages en sous-sol des parcelles de superficie supérieure à 600 m<sup>2</sup> pourront être autorisés à condition que leur accès fasse l'objet d'un traitement paysager visant à en assurer l'intégration. Toutefois, pour les parcelles d'une superficie inférieure à 600 m<sup>2</sup> les garages en sous-sol pourront être autorisés à condition, d'être partiellement enterré et que leur niveau ne soit pas situé à plus d'1.20 m en dessous de celui du terrain naturel.

#### **. Quartier du Chemin des écoliers (zone AU1.3 du PLU)**

Les dispositions insérées dans le règlement de la zone AU1.3 du PLU sont les suivantes :

##### 1- Article 3 « Accès et voirie »

Il est ajouté :

*Sauf indications particulières portées au plan, un seul accès véhicule est autorisé par parcelle privative, locative ou en propriété.*

*Lorsque le terrain peut être desservi par une voie tertiaire, l'accès véhicule au terrain à partir de cette voie pourra être imposé afin de ne pas perturber l'usage des voies principales.*

##### 2- Article 4 « Réseaux »

Il est ajouté :

Sauf dans les cas particuliers portés au document graphique, les coffrets de raccordement aux réseaux publics ainsi que la boîte postale seront implantés en arrière d'un mur palissade dans une zone de dimensions minimales de 2.50 m X 1.50 m, toujours accessible depuis le domaine public. Cette surface sera minéralisée au sol.

Il est strictement et expressément interdit de surmonter cette palissade de clôtures, lisses verticales ou horizontales ou de tous autres dispositifs.

Pour les cas particuliers, les coffrets sont intégrés soit à la construction, soit dans une haie en clôture selon les localisations de principe portées au schéma graphique.

## 2- Article 11 « Aspect extérieur »

En complément, les constructions du secteur AU1.3 devront respecter les dispositions suivantes :

### 11.1 Toiture

Pour l'ensemble des constructions, avec couvertures à versants, la pente de toiture sera de 40°, une adaptation de plus ou moins 5° pourra être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à l'harmonie générale de la volumétrie.

Les toitures présenteront un débord obligatoire, au moins égal à 25 cm, en tous points. Les souches de cheminées seront obligatoirement situées en partie haute de la toiture, elles seront réalisées en matériau de type briques ou en maçonnerie enduite, de dimensions minimales 0,40 X 0,40 m. Dans le cas d'architecture à ossature bois, ainsi que dans le cas d'architecture contemporaine de qualité au caractère particulièrement affirmé, d'autres solutions pourront être acceptées.

L'annexe 1 dans son chapitre 1 définit les caractéristiques de couvertures utilisables.

### 11.2 Matériaux de façade :

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

11.2.3 L'utilisation de matériau de type clins bois en façade est autorisée.

Les façades des constructions comporteront obligatoirement des parties réalisées en aspect briques, avec un minimum de 25% de la surface des parties pleines des façades, déduction faite des parties traitées en matériau de type clins bois.

Les maisons à ossature bois recevant un parement d'aspect bois, l'obligation de 25% de matériau de type 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 matériau de type brique pourra adopter au minimum les configurations suivantes, tout en respectant la règle des 25 % :

- en soubassement jusqu'aux appuis de fenêtre
- 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 matériaux de type clins synthétiques pourront être autorisés à une hauteur supérieure à 3.00 m.

c) Les pans d'aspect bois menuisés en applique sont autorisés, s'ils sont en cohérence avec l'architecture proposée

### 11.3 Percements :

11.3.1 Les matériaux de type linteaux en bois et la brique en appui isolément, sont interdits

11.3.2 Les petits carreaux sont interdits. S'il y a recouvrements, seuls des recouvrements en 4 ou 6 carreaux sont permis.

11.3.3 Les fermetures seront réalisées de préférence au moyen de volets battants ou persiennes

- Des volets roulants ou coulissants pourront être autorisés à condition :
  - . que leur emploi soit justifié par des longueurs de baies incompatible avec des volets battants.
  - . que ces proportions de baies soient le résultat d'une expression architecturale contemporaine cohérente sur l'ensemble de la construction.
  - . que soit préservée l'harmonie générale de l'opération perçue à partir des espaces publics.

11.3.4 Les menuiseries extérieures d'aspect bois seront obligatoirement peintes dans une teinte du nuancier du quartier.

Le matériau de type PVC pourra être autorisé, pour les fenêtres, les portes-fenêtres et les volets, à condition qu'ils respectent l'aspect de la menuiserie bois, pour les sections utilisées, et que les ferrures soient le plus discrètes possible en teinte et en dimension. Les teintes brunes ou imitation bois sont interdites pour les matériau de type PVC.

11.3.5 Sur rue, les fenêtres seront obligatoirement de proportions verticales ( plus hautes que large) et se rapprocheront de la proportion H/L 140/100 pour les baies principales.

Sur jardin des proportions différentes pourront être autorisées dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité

11.3.6 Les ouvertures en toitures seront de proportions verticales, elles seront réalisées soit par des châssis de toit dans le plan des rampants et à pose encastrée, soit par des lucarnes à versants. Les lucarnes rampantes dites "Chien assis" à jouées droites ne pourront être autorisées que dans le cadre d'une conception initiale cohérente, les chiens assis à jouées inclinées sont interdits.

Sur rue il n'y aura au plus qu'un seul châssis de toiture visible.

11.4 Dispositions autres que celles visées aux alinéas 11.2.2, 11.3.4, 11.3.5 pourront être autorisées dans le cadre de permis groupés à condition d'être justifiées par une recherche architecturale et que l'harmonie de l'ensemble du quartier soit assurée.

## **11.5 Clôtures sur rue :**

11.5.1 Les constitutions de clôtures sont les suivantes pour l'ensemble du secteur :

Haie végétale à au moins 0.5 m de l'alignement : si elle doit être doublée d'un grillage, celui-ci sera obligatoirement installé à l'intérieur de la propriété et sera constitué d'un grillage en maille plastifié vert sur poteaux métallique plastifié vert

11.5.2 Toutefois, de façon ponctuelle, les dispositions suivantes pourront être adoptées à condition de ne pas porter atteinte à l'harmonie d'ensemble.

- a) Une grille de type serrurerie sur soubassement d'aspect brique de hauteur mini. 0.35 et maxi 0.70 environ.  
La grille peut être remplacée par un dispositif de type lames de bois verticales.  
Dans ce cas de clôture, les piles verticales d'aspect brique ne sont autorisées qu'au droit des portails et portillons.
- b) En maçonnerie comportant au moins 25 % de la surface en matériau de type brique, plus un couronnement d'aspect brique, ardoise ou tuile, dans le cas de longueur importante (> à 10 m) sa hauteur n'excédera pas 2.00 / 2.20 m.

11.5.3 Dans l'ensemble du secteur

Les portails et portillons seront obligatoirement réalisés en matériau de type bois, PVC, ou serrurerie selon les types retenus, apparentés à l'un des types ci-dessous.

Les teintes seront choisies dans le nuancier de l'annexe 1 et les éléments de quincailleries ne devront pas être visibles sur la face extérieure.

Les pilastres des portails et portillons auront une section maximum de 20 X 20 cm, réalisés soit de type bois ou métal et auront une teinte identique aux portails,

l'utilisation en pilastre d'aspect briques ou de blocs préfabriqués est interdit pour des sections inférieures (de l'ordre de 10 X 10) ils pourront être traités en teinte verte à l'identique du grillage de clôture.

#### 11.6 Clôtures séparatives

Les clôtures séparatives seront obligatoirement du type 11.5.1 (haie végétale).

### . Il est joint au règlement une annexe pour la zone AU1 : secteur du Petit Oriel et Chemin des écoliers – ayant pour objet des recommandations architecturales

Ainsi, en annexe au présent règlement il est ajouté les éléments du CPA suivant:

## 1 MATERIAUX DE COUVERTURE

### 1.1 Les teintes ardoises :

- Les ardoises naturelles  
Dimensions maximales : 34 cm x 22 cm
- Les ardoises fibro-ciment (uniquement de qualité supérieure)  
Dimensions maximales : 33 cm x 23 cm  
Modèle proposé : *Natura Kergoat* de chez Eternit.

Les arêtières et les faîtages doivent être traités dans le même aspect que la toiture

### 1.2 Les teintes tuiles

- les tuiles plates en terre cuite  
(Environ 60 unités au m<sup>2</sup>)  
Couleurs interdites : rouge vif, ocre jaune et noir.
- les tuiles plates en béton - petits modules  
(Environ 28 unités au m<sup>2</sup> minimum)  
Couleurs interdites : rouge vif, ocre jaune et noir.
- les tuiles béton (acceptées uniquement sur opérations groupées)  
modèle unique : *Prestige 2*, teinte *Superval rouge ancien* de chez Redland

### 1.3 Le zinc

Réservé pour la couverture d'éléments mineurs en surface, il devra être prépatiné ou prélaqué.

## 2 LES MURS

### 2.1 Les enduits

2.1-1 Les enduits à la chaux grasse, couleurs naturelles (sable), finition grain moyen

2.1-2 Les enduits mono-couches teintés dans la masse sont obligatoirement d'une finition grattée, avec des possibilités, localement et sur des surfaces réduites, d'une finition lissée ou poncée.

Exemples de coloris dans la gamme *Parex* de chez Lafarge :

- Tonalités pierre claire ; *Blanc cassé G 20*, *Terre de sable T 50*, *Pierre V 10*
- Tonalités beige et ocre ; *Beige rose pale O 40*, *Jaune paille J 50*, *Opale J 30*

### 2.2 la brique (pleine ou de parement)

Sont préconisées les briques ou briquettes ayant un aspect granuleux, martelé ou un relief de briques « moulées main », et de couleurs rouge, rouge vieilli, rouge flammé, rouge rosé ou rouge brun.

Sont exclues les briques d'aspect lisse et de teintes rouge vif, jaune, orange, blanche ou léopard.

Liste de briques retenues :

- La brique de *Réjout*
- Briques Desimpel ; *Paepesteen Rouge*, *Fermette*, *Klampsteen Rouge*.
- Briques NBH, gamme Harmonie ; *Clair Rouge flammé* (épiderme *Epeluré*.)

- Briques Pacema ; *Rouge Antique-R 1*
- Briques Terca , moulées main ; *Rouge , Pleine de Beerse .*
- Briques SVK ; *HMM* (plaquette rouge) et *HMF* (plaquette rouge flammé)

Localement les briques émaillées peuvent être employées sur un ou plusieurs rangs.

### 2.3 les bardages

Les bardages de clin bois seront lasurés et les teintes seront choisies parmi les blancs, les gris clairs, les gris, les gris bleus, les bleus, les ocres jaunes, ou les rouges (sang de bœuf).

Sont exclus les lasures ou les vernis de teinte bois .

Seuls les clins de red-cedar (ou des bois de qualité équivalente) non lasurés ou non vernis, laissant l'aspect naturel du bois, sont permis.

## 3 LES MENUISERIES

### 3.1 les fenêtres, portes et volets

Lorsque ces menuiseries sont en bois, la teinte bois ne doit pas être apparente, elles doivent obligatoirement être peintes dans le choix des nuances suivantes :

- Les blancs,
- Les gris colorés,
- Les verts et les bleus pastels.
- Les bleus-gris et verts-gris plus soutenus

### 3.2 les portes de garage

Quel que soit le matériau, la teinte des portes de garage reprend les couleurs énoncées ci dessus.

## 4- LES CLOTURES ET PORTAILS

### 4.1 les murs et murets maçonnés

Considérés comme des prolongements de la maison, ils reprennent les matériaux et les teintes mis en œuvre pour la maison.

Dans un souci de continuité, ils peuvent également reprendre le nuancier et la matière des clôtures voisines.

Dans tous les cas, la palette des matériaux et des couleurs est celle décrite plus haut : briques, enduits, terre cuite (en faitage).

### 4.2 les bois

Les bois, disposés à claire-voie au-dessus des murets reprennent le choix des coloris des menuiseries peintes.

Les palissades mitoyennes en bois naturel peuvent rester dans la teinte naturelle du bois, sans teinture ni vernis.

### 4.3 les portails et portillons

Lorsque les portails et portillons sont en bois, la teinte bois ne doit pas être apparente, ils doivent obligatoirement être peints dans le choix des nuances suivantes :

- Les blanc,
- Les gris colorés,
- Les verts et les bleus pastels.
- Les bleus-gris et verts-gris plus soutenus

### **3. DEFINIR UNE REGLEMENTATION POUR L'INSTALLATION DE PANNEAUX SOLAIRES**

#### **Fondements :**

Du fait de mises en place, de plus en plus nombreuses, de panneaux solaires, la commune de Franqueville Saint Pierre souhaite compléter le règlement du PLU afin d'intégrer aux mieux ces éléments participant au développement durable et à l'économie d'énergie.

#### **Evolution du PLU**

Il sera institué à l'article 11 des zones urbaines et à urbaniser une réglementation particulière sur les panneaux solaires :

. « les panneaux solaires devront être intégrés à la toiture ».

### **4. MODIFICATION DES REGLES EN U4**

#### **Fondements :**

Afin d'assurer une cohérence avec le cahier des charges du lotissement 'les Grands Champs', il est souhaité que le règlement de la zone U4 où se situe ce lotissement soit modifié en terme d'aspect extérieur des constructions et ce afin de préserver le caractère spécifique de la composition initiale retenue.

#### **Evolution du PLU**

Ainsi, il sera précisé que la création de tous types d'ouvertures (sauf les « velux ») ne devra pas être visible de la rue, les ouvertures sur toit devront être axées sur celles existantes. Les menuiseries pourront être d'aspect PVC, en bois, ou en aluminium de couleur blanche ou brune, les volets resteront de ton brun et les portes de garages seront pleines.

Ces éléments seront ajoutés à l'article 11 de la zone U4.

<b>Aspect extérieur des constructions (article U4-11)</b>	
<b>PLU actuellement opposable</b>	<b>Projet de modification du PLU</b>
11.1 Les constructions visées à l'article 2.3 <sup>3</sup> auront un aspect strictement identique aux constructions initiales.	Il sera ajouté :
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.	11.2(...) 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>4</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.

<sup>3</sup> 2.3 La reconstruction d'habitation principale détruite après sinistre à condition d'être identique en forme et implantation à la construction sinistrée.

<sup>4</sup> C'est à dire notamment les velux

## 5. MODIFICATION DES REGLES EN U2.1

### Fondements :

Il est souhaité que soit défini **plus strictement l'architecture du secteur tertiaire pour la zone U2 1** et envisager de ne **pas seulement la destiner à l'hôtellerie, mais aussi aux bureaux.**

Au PADD, il est inscrit concernant ce secteur :

✓ **Conforter les activités économiques pour l'équilibre des fonctions urbaines**

Cet objectif se traduit par deux actions majeures : l'extension de la zone d'activités des Champs-Fleuris ainsi que celle du Canivet. Ces zones se trouvent en continuité des activités existantes.

En outre, le long de la RN14, à l'angle de la rue des Frères Chérance, des parcelles sont destinées à créer une vitrine à la zone d'activités des Champs-Fleuris sur la RN14.

Il s'agit donc de créer une vitrine commerciale à cette zone d'activités excentrée par rapport aux flux de chalands. Et dans un sens de qualité architecturale, le projet d'aménagement devra justifier de l'application d'un certain nombre de contraintes réglementées à l'article 11 du PLU. A cette fin, cet article doit être complété.

En outre afin de ne pas limiter l'implantation aux seuls équipements hôteliers, la définition des occupations des sols admises ou interdites doit être élargie. Ainsi ; les articles 1 et 2 du PLU seront modifiés.

### Evolution du PLU

Occupation du sol (articles 1 et 2)	
PLU actuellement opposable	Projet de modification du PLU
<p><i>Article U2 -1 Occupations et utilisations du sol interdites</i></p> <p>1.1 Les constructions à usage industriel et les installations classées sauf celles visées en U2.2</p> <p>1.2 Les lotissements à usages d'activités.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.</p> <p>1.6 Les décharges, dépôts de vieilles ferrailles et de véhicules désaffectés, à l'exception des déchetteries contrôlées.</p> <p><b>1.7 Dans le secteur U2.1, toutes les constructions sauf celles visées en U2.2.</b></p>	Maintenu

<p><b>Article U2 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales</b></p> <p>Peuvent être autorisées :</p> <p>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.</p> <p>2.2 Peuvent être autorisées pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles où la possibilité d'exemption est mentionnée, qui rendraient l'opération impossible :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'extension mesurée des bâtiments existants</li> <li>- les annexes, jointives ou non, de faible importance</li> <li>- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée</li> <li>- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.</li> </ul> <p>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.</p> <p>2.4 Dans le secteur U2.1 seules sont autorisées les constructions à vocation d'hébergement hôtelier <b>et les bureaux.</b></p>	<p>La municipalité souhaite ouvrir ce secteur à l'implantation d'autres catégories d'activités, tout en restant regardant sur une limitation de la typologie de bâtiment pouvant s'y installer ; ainsi est ouvert la possibilité pour les bureaux.</p> <p>Il faut noter que pour toutes les zones, il n'est pas possible désormais de réglementer plus de 9 catégories :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- logement,</li> <li>- bureaux,</li> <li>- entrepôts,</li> <li>- activités industrielles,</li> <li>- activités artisanales,</li> <li>- hôtel,</li> <li>- constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,</li> <li>- commerce</li> <li>- activités agricoles</li> </ul>
--	--

## **6. INTERDIRE L'INSTALLATION DE BATIMENTS DEMONTABLES**

### **Fondements :**

Afin de limiter l'implantation de bâtiments à faible qualité architecturale mettant peu en valeur le territoire de la commune, (tels les préfabriqués sur le parc d'activités), la municipalité souhaite réglementer l'installations des constructions démontables.

### **Evolution du PLU**

Ainsi, à l'article 1 « occupation du sol interdit », pour les zones à urbaniser spécifiques (vocation économique), il sera nouvellement mentionné :

« *Les constructions et installations démontables sont interdites* »

Soit dans les zones :

#### **. zone U6 :**

Zone d'accueil d'activités non nuisantes. Cette zone est réservée à l'implantation d'établissements " propres " 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.

#### **. zone AU2 :**

La zone AU correspond au secteur des Champs Fleuris dont l'aménagement est réalisé dans le cadre d'une ZAC. 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.

En outre, la qualité architecturale et le traitement des abords devront être des préoccupations pour tout constructeur dans cette zone.

**. zone AU4 :**

Zone d'urbanisation future destinée à l'accueil d'activités non nuisantes. Cette zone est réservée à l'implantation d'établissements « propres » tertiaires ou secondaires 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.

**7. LIMITER LES CHANGEMENTS DE DESTINATION DES LOGEMENTS EN ACTIVITES**

**Fondements :**

Il s'agit d'interdire le changement de destination en activités et commerce qui amènerait des nuisances non compatibles avec la vocation résidentielle.

Ainsi, seuls les secteurs à vocation principale d'habitat sont concernés.

**Evolution du PLU**

Dans les zones à vocation principale d'habitat : U2, U3 et U4, il sera nouvellement mentionné à l'article 2 « autorisation sous condition » :

**« 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. ».**

**8. PRESERVATION DES HAIES VEGETALES DANS LES SECTEURS U2,U3 ET AU1**

Suite à la disparition de l'application de règlements de lotissements dans les secteurs U2, U3 et AU1 qui imposaient des écrans végétales, il est mis en avant la nécessité de protection de ces haies.

Il est déjà inséré à l'article 11 de ces zones la mention suivante :

11.17.2 Sur rue, les clôtures grillagées de plus de 1,50 m devront obligatoirement être doublées de haies végétales.

Il sera complété, en ce sens :

**. Dans la zone U2**

*« Dans la ZAC du Val Thierry, les clôtures de haies vives ne peuvent être doublées à l'extérieur par un grillage. »*

**. Dans la zone U3**

*« Dans la rue Charles Peguy, les clôtures de haies vives ne peuvent être doublées à l'extérieur par un grillage. »*

**. Dans la zone AU1**

*« Les clôtures de haies vives ne peuvent être doublées à l'extérieur par un grillage. »*

## **9. CREATION ET MODIFICATION D'EMPLACEMENT RESERVE**

Figurent au PLU de Franqueville St Pierre, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (délimités en application du R123-11d du code de l'urbanisme) suivants :

	<b>Destination de l'emplacement réservé</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Parcelles concernées à titre indicatif</b>	<b>Surfaces approximatives</b>
ER1	Création d'un centre de tri et de déchets	Communauté d'agglomération	AI 56/57	6230 m <sup>2</sup>
ER2	Création d'un centre de secours	Conseil Général	AI 15/56	10 820 m <sup>2</sup>
ER3	Création d'un musée de Franc	Commune	AI 15/56	9 010 m <sup>2</sup>
ER4	Aménagement des abords de la future mairie	Commune	AM 38	2 460 m <sup>2</sup>
ER5	Extension du cimetière	Commune	A 120/121/122/124	18 130 m <sup>2</sup>
ER6	Création d'un chemin communal	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 cheminement piéton	Commune		

Compte tenu des évolutions du territoire, la nécessité de nouveaux emplacements réservés apparaît (élargissement de voirie, création de trottoir, modification du périmètre du cimetière...) alors que d'autres emplacements réservés disparaissent : soit par réalisation de leur objet soit par disparition (tel est le cas du musée du Franc qui ne sera pas implanté à Franqueville St Pierre).

### **CHEMINEMENT PIETON**

Afin de permettre la création d'une continuité piétonne le long de la voirie et de sécuriser les déplacements des usagers dits fragiles, il est créé un emplacement réserve pour la réalisation d'un cheminement piéton le long  
. de la rue des frères Cherance.  
. de la voie reliant le centre-ville au Hameau du Faulx

### **L'EMPLACEMENT RESERVE DU CIMETIERE**

Il faut noter que la commune de Franqueville St Pierre connaît une croissance démographique exponentielle et l'évolution du nombre de franquevillais a créé de nouveaux besoins notamment au niveau des concessions. Ainsi, la commune va entreprendre un vaste chantier pour l'extension du cimetière actuel. A cet effet, la commune a acquis plusieurs parcelles agricoles.

Pour correspondre aux aménagements prévus sur le site, l'ER 5 doit être modifié. Cela se traduit par une diminution de sa surface de 18 130 m<sup>2</sup> à 14 500m<sup>2</sup>.

De plus, il est ajouté dans l'objet de l'emplacement réservé n°6 - affecté à la création d'un chemin rural le long du cimetière – la mention de l'extension du cimetière qui accompagnera la réalisation de ce cheminement.

En terme d'aménagement, le nouveau lieu s'organise autour d'un point central où se trouvera l'espace cinéraire comprenant six columbariums et le mur de la mémoire destiné à recevoir les noms des défunts.

### Le musée du Franc

Cet équipement n'a plus vocation d'être du fait de l'abandon du projet au niveau national de l'implantation du Mémorial du Franc. Auquel le projet était lié. L'emplacement réservé (ER3) est supprimé.

La liste des emplacements réservés est ainsi modifiée :

	<b>Destination de l'emplacement réservé</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Parcelles concernées à titre indicatif</b>	<b>Surfaces approximatives</b>
ER1	Création d'un centre de tri et de déchets	Communauté d'agglomération	AI 56/57	6230 m <sup>2</sup>
ER2	Création d'un centre de secours	Conseil Général	AI 15/56	10 820 m <sup>2</sup>
<b>ER3</b>	<b>Création d'un cheminement piéton</b>	Commune	<i>Rue des Frères Chérance prolongée</i>	—
ER4	Aménagement des abords de la mairie	Commune	AM 38	2 460 m <sup>2</sup>
<b>ER5</b>	Extension du cimetière	Commune	A 120/121/122/124	<b>14 500 m<sup>22</sup></b>
<b>ER6</b>	Création d'un chemin communal <b>et extension du cimetière</b>	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	—
<b>ER12</b>	<b>Création d'un trottoir</b>	Commune	<i>Hameau du Faulx-</i>	—

### **10. LA MODIFICATION DES PERIMETRES DES ZONES U2 ET U6**

La zone urbaine U2 mixte, à vocation principale d'habitat.

« 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 dense en activités : comprenant de nombreuses entreprises et commerces ou services.

La municipalité souhaite désormais inscrire cette zone en secteur spécifique à vocation d'activités afin d'éviter les nuisances engendrées entre habitat et zones d'activités.

Ainsi, cette zone d'activités est désormais inscrite en zone urbaine U6 :

« Zone d'accueil d'activités non nuisantes. Cette zone est réservée à l'implantation d'établissements "propres" 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. »

**Plan modifié du zonage**  
**Sud ouest du territoire communal**

