

DEPARTEMENT DE SEINE MARITIME
Canton de BOOS

COMMUNE DE FRANQUEVILLE SAINT PIERRE

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

- Notice de présentation -

- 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
- Modifications n°2 et n°3 du PLU approuvées les	: 20/09/2007 et 25/10/2007
- Révisions simplifiées n°1 et n°2 du PLU approuvées les	: 20/09/2007 et 25/10/2007
- Modifications n°4 du PLU approuvées le	: 30/09/2010
- Révisions simplifiées n°3, n°4, n°5, n°6 et n°7 du PLU approuvées le	: 30/09/2010
- Modification simplifiée n°1 approuvée le	: 24/03/2011
- Modification simplifiée n°2 approuvée le	: 28/06/2012

SOMMAIRE

PREAMBULE

PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

A- Mise à jour du document d'urbanisme, en raison des évolutions législatives et règlementaires et du contexte territorial

- 1 - Remplacer les notions « SHOB et SHON » par la notion de « Surface de plancher » 5
- 2 - Mettre à jour la classification de la route nationale n°14 (RN 14) devenue route départementale n°6014 (RD 6014) 6
- 3 - Supprimer partiellement l'emplacement réservé ERA (destiné à un programme de logements locatifs) 7
- 4 - Modifier les dispositions du secteur U3-1 (terrains privés affectés au stationnement des caravanes et aménagés à cet effet) 9
- 5 - Ajouter un alinéa à l'article 11.5 de la zone U4 (teinte blanche des portes et fenêtres - groupe d'habitations Les Grands Champs) 10
- 6 - Lever un indice de cavité souterraine en zone agricole (hameau du Faulx) 11
- 7 - Inscrire un indice de présomption de cavité souterraine (zone U3 – rue Pierre Corneille) 12
- 8 - Clarifier l'interprétation des dispositions portant sur le recul des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives. 14

B - Rectification d'erreurs matérielles

- 9 - Supprimer la mention d'un arbre à protéger sur la parcelle section AA n°179 16
- 10- Ajouter le mot «égale» à l'article 5 de la zone N2 (minimum parcellaire $\geq 1500 \text{ m}^2$) 17
- 11- Retirer de la légende du règlement graphique, la mention de la « ligne d'implantation des constructions le long de la RN 14 » de 25m 18
- 12- Ajouter à l'article 6 des zones AU4 et N2, le recul minimum de 15m d'implantation des constructions par rapport à la RD 6014 19

C - Amélioration des dispositions du règlement

- 13- Ajouter un alinéa à l'article 12 pour le stationnement groupé dans les programmes de logements 22
- 14 -Permettre la bonification de densité pour favoriser la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions 23
- 15- Créer un secteur AU3-1 dédié à l'aire d'accueil des gens du voyage 25
- 16- Ajouter le terme de « voies » à l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques 26

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Franqueville Saint Pierre a été approuvé le 25 septembre 2003, modifié le 30 juin 2005 et a fait l'objet de modifications et de révisions simplifiées le 20 septembre 2007, le 25 octobre 2007 et le 30 septembre 2010 ainsi que de modifications simplifiées les 24 mars 2011 et 28 juin 2012.

En raison de nécessités d'évolution du document d'urbanisme, compte tenu des problématiques identifiées, il convient de prescrire une procédure de modification simplifiée en application du code de l'urbanisme et notamment de ses articles L. 123-13 et suivants

Les modifications simplifiées porteront sur la mise à jour du document d'urbanisme, en raison des évolutions législatives, réglementaires et du contexte territorial, la rectification d'erreurs matérielles et l'amélioration des dispositions du règlement.

Rappel sur la procédure de modification simplifiée

Afin de donner une plus grande souplesse à la règle d'urbanisme, dans son mode d'évolution mais aussi dans son application, la loi du 12 juillet 2012 portant engagement national pour l'environnement a donc, en son article 25, autorisé le gouvernement à clarifier et simplifier les procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ».

L'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 relatives aux procédures d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme revoit donc en profondeur les procédures sous deux aspects. Leur champ d'application est tout d'abord remanié et leur nombre diminué. Par ailleurs, le déroulement des mécanismes de transformation est notablement simplifié.

L'ensemble de ces dispositions est entré en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2013.

Ainsi, le champ d'application de la procédure de modification simplifiée a changé rendant plus aisée la mise en œuvre de l'évolution de certains points du PLU.

1. Champ d'application de la procédure de modification simplifiée

Aux termes de l'article L 123-13-3 du code de l'urbanisme, cette procédure de modification simplifiée peut être utilisée pour les motifs suivants :

- En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2 du code de l'urbanisme qui relèvent de la procédure dite « ordinaire ».

Ainsi, le projet de modification simplifiée n'a pas pour effet :

- *Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- *Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- *Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*

- Dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2¹,

- Dans les cas de rectification d'une erreur matérielle.

¹ Ces cas de majorations apparues en 1995, ont constamment augmenté. Aujourd'hui, il existe trois cas : majoration maximale de 30% des règles de gabarit, de hauteur, d'emprise au sol et du COS pour permettre l'agrandissement des bâtiments à usage d'habitation (C. urb. Art. L123-1-11 al 6), majoration maximale de 50% au bénéfice des programmes de logements comportant des logements locatifs (C. urb. L. 127-1), majoration d'au plus 30% pour les constructions répondant à des critères de performances énergétiques renforcées (C.urb., art. L.128-1 et L. 128-2).

2. Déroulement de la procédure

La procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du Maire qui établit le projet de modification et le notifie au Préfet et Personnes Publiques Associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4 avant la mise à disposition au public du projet.

Suivant l'article L. 123-13-3-II du code de l'urbanisme, « Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

(...) A l'issue de la mise à disposition, le Président de l'établissement public ou le Maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

Incidence sur l'environnement

Les modifications apportées s'inscrivent dans la continuité des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, approuvé en septembre 2003 et de l'évolution récente du PLU.

Ces modifications n'ont pas pour effet de porter atteinte aux milieux naturels, au paysage, ni au patrimoine.

En outre, elles n'ont aucune conséquence sur le cadre bâti ou l'organisation urbaine.

II- PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

A- Mise à jour du document d'urbanisme, en raison des évolutions législatives, réglementaires et du contexte territorial

1- Remplacement des notions de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) et Surface Hors Œuvre Nette (SHON) par la notion de Surface de plancher

Motifs

Afin de simplifier la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 pris en application de l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, définit la nouvelle surface de plancher qui sera retenue à compter du 1^{er} mars 2012. Cette notion remplace les anciennes surfaces de référence, soit la surface hors œuvre brute (SHOB) et la surface hors œuvre nette (SHON), pour déterminer les formalités à accomplir pour un projet de construction.

Ainsi, le nouvel article L112-1 du Code de l'Urbanisme, précise que **la surface de plancher de la construction est définie comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.**

L'article R112-2 du Code de l'Urbanisme ajoute que « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades **après déduction** :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de [l'article L. 231-1](#) du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Evolutions du PLU

Les termes de SHON, SHOB et de surface de plancher hors œuvre seront donc supprimés de l'ensemble des dispositions du règlement écrit du PLU et seront remplacés par le terme de surface de plancher.

Illustrations :

Cette modification n'est pas accompagnée d'illustration pour le règlement de zonage du PLU puisqu'elle consiste à remplacer dans tous les règlements de zones concernées, les termes de SHON par celui de Surface de plancher.

2- Mettre à jour la classification de la route nationale n°14 (RN 14) devenue route départementale n° 6014 (RD 6014)

Motifs

En 2006, une grande partie des routes nationales notamment la route nationale n°14 a été décentralisée au profit des départements, les conseils généraux en assurant désormais la gestion.

La route nationale n°14 (Route de Paris) a été classée comme route départementale n°6014.

Evolutions du PLU

Il convient de mettre à jour le document d'urbanisme et donc de préciser ce point dans le rapport de présentation et dans le règlement écrit du PLU.

Illustrations :

Dans la partie du rapport de présentation (volume 1) consacrée aux déplacements et infrastructures (1.3) et plus particulièrement au réseau de voirie (1.3.1 page 23), il convient de modifier le 1^{er} alinéa comme suit :

Rédaction actuelle :

« 1.3.1. Le réseau de voirie

La desserte et la voirie

La commune de Franqueville-Saint-Pierre est traversée par :

- la **route nationale 14**, dénommée « Route de Paris », classée comme route à grande circulation. Cet axe est également emprunté par les transports exceptionnels. Elle relie Rouen à l'aéroport de Boos, puis Cergy-Pontoise ; (...) »

Rédaction corrigée :

« 1.3.1. Le réseau de voirie

La desserte et la voirie

La commune de Franqueville-Saint-Pierre est traversée par :

- la **route départementale 6014 (anciennement route nationale 14)**, dénommée « Route de Paris », classée comme route à grande circulation. Cet axe est également emprunté par les transports exceptionnels. Elle relie Rouen à l'aéroport de Boos, puis Cergy-Pontoise ; (...) »

- Cette modification n'est pas accompagnée d'illustration pour le règlement de zonage du PLU puisqu'elle consiste à remplacer dans tous les règlements de zones concernées (zones U2, U3, U6, AU4, et N2), le terme « RN14 » (route nationale n°14) par « RD 6014 » (route départementale n°6014).

3- Supprimer partiellement l'emplacement réservé ERA (destiné à un programme de logements locatifs)

Motifs

L'emplacement réservé ERA, grevant les parcelles cadastrées section AM n°459 et n°460 a été inscrit en application des articles L123-2b et R123-12c du code de l'urbanisme en vue de la réalisation de programme de logements, dans le respect de l'objectif de mixité sociale.

Aujourd'hui, l'objectif de réalisation de logements locatifs a été atteint pour la partie bâtie de l'emplacement réservé (parcelle section AM n°459) puisque ce terrain a été acquis par un bailleur social qui a procédé à la réhabilitation de la maison d'habitation existante afin de créer deux logements locatifs sociaux.

A contrario, sachant qu'il n'y a pas eu de suite donnée à l'acquisition de la deuxième parcelle (section AM n°460) pour la continuité du projet susvisé, il s'avère que la superficie de cette dernière (995m²) n'a pas permis la réalisation d'un programme locatif social. Ce dernier point a été confirmé par de nombreux bailleurs sociaux qui ont été sollicités en vue de l'acquisition du terrain.

Evolutions du PLU

Il est donc nécessaire de supprimer partiellement l'emplacement réservé ERA du rapport de présentation (volume 1), du règlement écrit et graphique (découpage des zones au 1/2500) du PLU.

Cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du PLU et n'a pas pour objet de réduire les droits à construire. Elle permet à la parcelle cadastrée section AM n°460 de bénéficier des destinations autorisées dans la zone U2 du PLU.

Illustrations :

Dans la partie du rapport de présentation (volume 1) consacré à l'habitat (2.4) et plus particulièrement au parc locatif social (2.4.3 page 47), il convient de modifier les éléments suivants:

Rédaction actuelle :

« (...) En réponse aux prescriptions du PLH, de la loi SRU, la commune est à l'initiative de plusieurs opérations récentes qui doivent compléter ce parc. Ainsi, les logements suivants ont été construits ou sont actuellement programmés sur la commune :
(...)

- opération Palulos le long de la RN14 : de 4 à 8 logements programmés (...) »

Rédaction corrigée :

« (...) En réponse aux prescriptions du PLH, de la loi SRU, la commune est à l'initiative de plusieurs opérations récentes qui doivent compléter ce parc. Ainsi, les logements suivants ont été construits ou sont actuellement programmés sur la commune :
(...)

- opération Palulos le long de la RN14: de 2 logements (...) »

Dans la dernière partie du règlement écrit du PLU, dédiée aux prescriptions complémentaires figurant aux documents graphiques il convient de modifier les éléments suivants

Rédaction actuelle :

« (...)

- **les emplacements réservés en application des articles L123-2b et R123-12c** du code de l'urbanisme en vue de la réalisation de programme de logements, dans le respect de l'objectif de mixité sociale ;

	Destination de l'emplacement réservé	Surfaces approximatives
ERA	Opération de logements locatifs	1575 m ²
ERB	Opération de logements locatifs	1860 m ²

(...) ».

Rédaction corrigée :

« (...)

- **les emplacements réservés en application des articles L123-2b et R123-12c** du code de l'urbanisme en vue de la réalisation de programme de logements, dans le respect de l'objectif de mixité sociale ;

	Destination de l'emplacement réservé	Surfaces approximatives
ERA	Opération de logements locatifs	600m ²
ERB	Opération de logements locatifs	1860 m ²

(...) ».

Dans le règlement graphique, la parcelle située le plus au nord (section AM n°460), est supprimée de l'emplacement réservé ERA.

Cette modification est représentée en quadrillés (point n°1) sur l'extrait de plan de zonage au 1/2500^{ème} ci-joint.

4- Modifier les dispositions du secteur U3-1 (terrains privés affectés au stationnement des caravanes et aménagés à cet effet)

Motifs

Le secteur U3-1 est défini dans le préambule de la zone U3 du règlement du PLU. La zone U3 « constitue la partie résidentielle de la commune. A dominante d'habitat, cette zone peut accueillir les équipements publics ou privés ainsi que des activités nécessaires à la vie quotidienne. **Elle comprend un secteur U3.1 affecté au stationnement des caravanes et les terrains aménagés à cet effet.** »

Ce secteur concerne les parcelles cadastrées section AN n°8 et n°608 situées le long de la Sente des Forrières et section AD n°94 en bordure de la rue des Manets. Le secteur a une contenance totale de 3611m².

Il s'avère que la volonté des auteurs du PLU, n'a jamais été de restreindre l'occupation des parcelles de ce secteur à l'accueil de caravanes. En effet, les justifications des dispositions du règlement présentées dans le rapport de présentation (volume 2) du PLU précisent, dans le cadre de la traduction réglementaire du secteur U3-1, que les articles 1 et 2 autorisent le stationnement des caravanes. Cette destination n'est donc pas exclusive. Cependant cette traduction réglementaire ne s'est pas opérée dans le corps du règlement.

Evolutions du PLU

Ainsi, il convient de permettre la construction sur ces terrains en les soumettant à l'ensemble des dispositions de la zone U3 du PLU.

Cette modification n'a pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction. En effet, les articles 5, 9 et 14 relatifs à la densité ne sont pas modifiés.

Illustrations :

Ainsi, le préambule de la zone U3 du PLU est modifié comme suit :

Rédaction actuelle :

Cette zone constitue la partie résidentielle de la commune. A dominante d'habitat, cette zone peut accueillir les équipements publics ou privés ainsi que des activités nécessaires à la vie quotidienne. **Elle comprend un secteur U3.1 affecté au stationnement des caravanes et les terrains aménagés à cet effet.**

Rédaction corrigée :

Cette zone constitue la partie résidentielle de la commune. A dominante d'habitat, cette zone peut accueillir les équipements publics ou privés ainsi que des activités nécessaires à la vie quotidienne. Elle comprend un secteur U3.1 **autorisant le stationnement des caravanes et les terrains aménagés à cet effet.**

Dans le règlement graphique (plan de zonage au 1/2500^{ème} ci-joint), cette modification est représentée en hachurés bleus (point n°6).

5 - Ajouter un alinéa à l'article 11.5 de la zone U4 (teinte blanche des portes et fenêtres - groupe d'habitations Les Grands Champs)

Motifs

Afin de rester en cohérence avec la composition d'ensemble du groupe d'habitations « Les Grands Champs », constituant la zone U4 du règlement du PLU, il est nécessaire de modifier les dispositions concernant l'aspect extérieur.

Evolutions du PLU

Il convient d'ajouter l'utilisation de la teinte blanche pour les portes et fenêtres afin d'être en harmonie avec les nombreuses habitations situées dans ce secteur disposant pour la plupart d'ouvertures de teinte blanche. Cependant, il est nécessaire de préciser que la couleur blanche ne concerne pas les volets ceux-ci resteront de teinte foncée non vive.

Illustrations :

L'article 11.5 de la zone U4 du règlement écrit du PLU sera ainsi modifié :

Rédaction actuelle :

Article U4-11

(...)

11.5

« Les menuiseries seront :
- d'aspect PVC, bois ou aluminium,
- de teintes foncées non vives,
pour respecter de préférence
l'harmonie générale. ».

Rédaction corrigée :

Article U4-11

(...)

11.5

« Les menuiseries seront :
- d'aspect PVC, bois ou aluminium,
- de teintes foncées non vives **ou de teinte blanche exclusivement pour les portes et fenêtres d'une même construction,**
pour respecter de préférence l'harmonie générale. ».

6- Lever un indice de cavité souterraine en zone agricole (hameau du Faulx)

Motifs

Un indice de cavité souterraine situé en zone agricole à l'entrée du hameau du Faulx (entre la rue de la Nation et la rue Alexandre Saas) sur la parcelle cadastrée section AV n°10 (anciennement cadastrée section G n°24), appartenant à M. et Mme SIZAIRE a été levé. En effet, suivant la méthodologie employée et les conclusions du bureau d'études qui a réalisé les investigations en mars 2007, le service de l'aménagement du territoire de la Direction Départementale de l'Équipement a proposé de supprimer l'indice de notre carte des risques.

Evolutions du PLU

Le règlement graphique et le rapport de présentation du PLU devront ainsi être mis à jour afin de tenir compte du retrait de cet indice.

Pour autant, cette parcelle restera en zone agricole et n'intégrera pas la zone naturelle N2. En effet, il n'est pas possible d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles parcelles dans cette zone naturelle. Le PADD précise à cet égard, « afin de préserver le caractère rural du hameau, l'urbanisation ne pourra s'effectuer en dehors du périmètre indiqué par le PADD (zonage N2).

Dans le règlement graphique (plan de zonage à l'échelle 1/5000^{ème}), l'indice de cavité souterraine symbolisé par un cercle hachuré en orange d'un rayon 60 mètres est supprimé.

Illustrations :

Cette modification correspond au point n°2 référencé sur l'extrait de plan de zonage au 1/5000^{ème} ci-joint.

7-Inscrire un indice de présomption de cavité souterraine (zone U3 rue Pierre Corneille)

Motifs

Le 22 décembre 2012, un effondrement s'est produit en bordure de la chaussée Rue Pierre Corneille au droit de la parcelle cadastrée section AA n°179 situé 184, rue Pierre Corneille.

Ce risque lié à l'existence de cavité souterraine doit être pris en compte dans le cadre de principe de précaution.

Le code de l'urbanisme et le code de l'environnement fixent un certain nombre d'obligations en matière de risques naturels prévisibles et notamment en matière de cavités souterraines.

Ainsi, le code de l'urbanisme dans son article L121-1, impose aux communes d'assurer la prévention des risques naturels prévisibles. En outre, son article R133-11b impose que le règlement graphique du PLU mentionne expressément les secteurs où l'existence de risques naturels justifie que soient interdites, ou soumises à prescriptions particulières, les constructions et installations de toute nature.

Le risque lié à l'existence d'un indice de cavité souterraine est traduit dans les documents d'urbanisme par l'instauration d'un périmètre de sécurité.

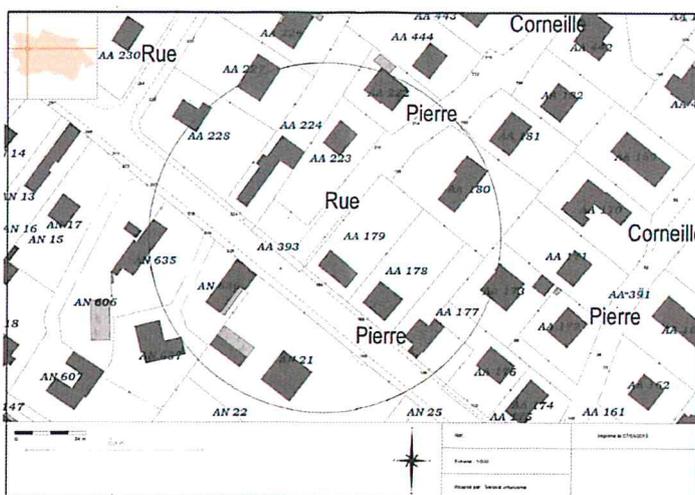
Au nom du principe de précaution, il a été décidé de prescrire un rayon de 60m autour des indices pour lesquels le volume de la cavité souterraine n'est pas connu.

Evolutions du PLU

Ainsi, il convient d'ajouter au recensement des présomptions de cavités souterraines, ce nouvel indice dont le rayon des 60m s'étend autour du point de départ de l'effondrement.

Cet indice sera mentionné dans le rapport de présentation (volume1) du PLU et sera transcrit sous forme de cercle dans le règlement graphique du PLU.

Illustrations :



En outre, cette modification correspond au point n°3 référencé sur l'extrait de plan de zonage au 1/2500^{ème} ci-joint.

A titre d'information, à 5 mètres au nord de l'indice susvisé, un indice avait été recensé. Ce dernier fut levé suite aux investigations effectuées par le bureau d'étude EDG en mars 1999. Cette levée est transcrite sur la carte des cavités produite en annexe du rapport de présentation (volume 1) du PLU.

N.B. : La zone de risque définie par un cercle de 60 m de rayon trouve sa justification juridique suite à l'analyse statistique menée par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) en 1997, sous l'autorité de la Préfecture de Seine Maritime. Cette analyse statistique a permis de mettre en évidence que 98% des cavités souterraines étudiées s'étendaient dans un rayon inférieur à 55 m autour du puits d'accès.

8 - Clarifier l'interprétation des dispositions portant sur le recul des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives.

Motifs

Dans l'objectif d'améliorer la compréhension des règles de prospect, édictées à l'article 6 en ce qui concerne le recul par rapport aux voies et emprises publiques et à l'article 7 concernant le recul par rapport aux limites séparatives, il est nécessaire d'apporter des explications.

Ainsi, pour le calcul de la distance par rapport à la limite parcellaire, il y a lieu de considérer « tout point de la construction » et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché. Doivent être pris en considération les avancées de toit (CE, 14 mai 1969, Min. équip. c/ Sieur Missonier, req. n° 75.288 et n° 75.724).

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 (Rép. min. n° 2897 : JO Sénat Q 16 déc. 1993, p. 241.4)."

Evolutions du PLU

Dans le cadre des dispositions générales (titre I du règlement écrit du PLU), les dispositions des articles 6 et 7 applicables à chacune des zones seront modifiées pour intégrer l'interprétation des dispositions portant sur le recul des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives.

Illustrations :

Ainsi, le règlement écrit du PLU, dans sa partie relative aux dispositions générales et plus particulièrement aux dispositions applicables à chacune des zones (page 8) sera modifié comme suit :

Rédaction actuelle :

« (...) 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. (...) ».

Rédaction modifiée :

« (...) 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. (...) ».

B- Rectification d'erreurs matérielles

9 - Supprimer la mention d'un arbre à protéger sur la parcelle section AA n°179

Motifs

Dans le règlement graphique du PLU figure sur la parcelle cadastrée section AA n°179 situé 184, rue Pierre Corneille, le symbole d'un petit rond vert signifiant la présence ou le projet d'implantation d'un arbre faisant partie d'un alignement boisé classé. Il s'avère qu'il existe une habitation au droit de l'arbre susvisé.

Evolutions du PLU

Il convient donc de rectifier cette erreur matérielle en retirant du document graphique le symbole située sur la parcelle susvisée.

Dans le règlement graphique (plan de zonage à l'échelle 1/2500^{ème}), le symbole du petit rond vert signifiant la présence ou le projet d'implantation d'un arbre faisant partie d'un alignement boisé classé, situé sur la parcelle cadastrée section AA n°179 est supprimé.

Illustrations :

Cette modification correspond au point n°4 référencé sur l'extrait de plan de zonage au 1/2500^{ème} ci-joint.

10 - Ajouter le mot « égale » à l'article 5 de la zone N2 (minimum parcellaire \geq 1500 m²)

Motifs

Dans le cadre des justifications des dispositions du règlement du PLU présentées dans le rapport de présentation (volume 2), il est précisé que doit figurer à l'article 5 de la zone N2 du règlement du PLU, la règle d'urbanisme suivante : « Pour être constructible un terrain doit avoir une superficie égale ou supérieure à 1500 m² ».

Or, il s'avère que dans le règlement écrit du PLU la mention « égale » a été omise.

Evolutions du PLU

Il convient donc de corriger l'article 5 de la zone N2 du règlement écrit du PLU.

Illustrations :

Rédaction actuelle :

« Article N2-5 Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie supérieure à 1 500 m². »

Rédaction corrigée :

« Article N2-5 Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie **égale** ou supérieure à 1 500 m². »

11 - Retirer de la légende du règlement graphique, la mention de la « ligne d'implantation des constructions le long de la RN 14 » de 25m

Motifs

La légende du règlement graphique du PLU, précise que le long de la RN 14 (RD 6014), la ligne d'implantation des constructions est à 25 m.

Or, il s'avère que tout le long de la route départementale 6014, la ligne d'implantation des constructions est à 15m.

Il existe une exception concernant un espace paysager à mettre en valeur, situé en entrée de ville depuis BOOS, dont la ligne d'implantation des constructions est portée à 25m, dûment mentionnée sur le plan de zonage.

Evolutions du PLU

Il convient donc de retirer de la légende du règlement graphique du PLU, la mention de la « ligne d'implantation des constructions le long de la RN 14 » et son symbole.

Illustrations :

Cette modification correspond au point n°5 référencé sur les extraits des plans de zonage au 1/2500^{ème} et au 1/5000^{ème} ci-joints.

12 – Ajouter à l'article 6 des zones AU4 et N2, le recul minimum de 15m d'implantation des constructions par rapport à la RD 6014

Motifs

Le règlement écrit du PLU, dans son article 6 des zones AU4 et N2 ne mentionne pas la distance d'implantation des constructions par rapport à la RD 6014 sachant qu'il existe des parcelles situées le long de la RD 6014, classées en zone AU4 ou en zone N2, qui serait susceptible d'accueillir des constructions.

L'absence de précision sur la distance entre la construction projetée et la RD 6014 peut conduire à la réalisation de constructions en limite de la RD 6014 considérant que cette possibilité est exclue dans toutes les autres zones qui bordent la RD 6014.

Evolutions du PLU

Il est donc nécessaire d'indiquer expressément dans le cadre de l'article 6 des zones AU4 et N2 du règlement du PLU, la distance minimale de 15 m d'implantation des constructions par rapport à la RD 6014.

Illustrations :

- Dans l'article 6 de la zone AU4, sera rajoutée la disposition mentionnant la distance d'implantation des constructions par rapport à la RD 6014 comme suit :

Rédaction actuelle

Article AU4-6 « Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques »

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 correcte :

Article AU4-6 « Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques »

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 Le long de la RD 6014, l'implantation des constructions devra 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. »

- Dans l'article 6 de la zone N2, sera rajouté la disposition mentionnant la distance d'implantation des constructions par rapport à la RD 6014 comme suit :

Rédaction actuelle

Article N2-6 **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 défini par un plan d'alignement ou à défaut par l'alignement de fait.
- 6.2 Dans le cas où la voie a une largeur inférieure à 8 m, toute construction devra être implantée à une distance minimum de 9 m par rapport à l'axe de la voie.
- 6.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions visées aux articles 2.2 et sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.

Rédaction correcte :

Article N2-6 **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 défini par un plan d'alignement ou à défaut par l'alignement de fait.
- 6.2 Le long de la RD 6014, l'implantation des constructions devra respecter un recul minimum de 15 m.
- 6.3 Dans le cas où la voie a une largeur inférieure à 8 m, toute construction devra être implantée à une distance minimum de 9 m par rapport à l'axe de la voie.
- 6.4 Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions visées aux articles 2.2 et sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.

C- Amélioration des dispositions du règlement

13 – Ajouter un alinéa à l'article 12 pour le stationnement groupé dans les programmes de logements

Motifs

L'aspect extérieur des constructions non closes mais couvertes (couvertures étanches) par de longues toitures terrasses ou monopentes pour abriter des places de stationnements groupés dans le cadre de programmes de logements, ne permet pas d'insertion dans le tissu urbain existant.

Pour pallier cette difficulté, il est nécessaire d'autoriser notamment l'installation de pergolas végétalisées (toitures non étanches donc stationnement non couvert) apportant une certaine légèreté à l'édifice. Cette possibilité permet ainsi une meilleure intégration dans le site.

Evolutions du PLU

Dans le corps du règlement, il convient donc de ne pas imposer de places de stationnement couvertes pour les stationnements groupés des programmes de logements mais de privilégier dans ce cas, les places de stationnement non couvertes.

Il est important d'ajouter que le nombre de places de stationnement indistinctement couverts ou non couverts exigés suivant la typologie des logements ne sera pas modifié.

Illustrations :

Il convient d'ajouter à l'article 12 « stationnement des véhicules (...) pour les constructions à usage d'habitation (...) » des zones U1, U2, U3, et AU3 du règlement écrit du PLU, une disposition donnant la possibilité de stationnement groupé non couvert pour les programmes de logements.

Rédaction actuelle :

U3-12 Stationnement des véhicules

12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour les studios, T1 et T2. Sauf impossibilité technique, la place sera réalisée soit en sous-sol soit à rez-de-chaussée couvert
- 2 places de stationnement à partir d'un T3. Sauf impossibilité technique, une place sur deux sera réalisée soit en sous-sol soit à rez-de-chaussée couvert
- 1 emplacement vélo par logement intégré à la construction.

Rédaction modifiée :

U3-12 Stationnement des véhicules

12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour les studios, T1 et T2. Sauf impossibilité technique, **sauf éventuellement dans le cas de places de stationnement groupé** la place sera réalisée soit en sous-sol soit à rez-de-chaussée couvert
- 2 places de stationnement à partir d'un T3. Sauf impossibilité technique, **sauf éventuellement dans le cas de places de stationnement groupé** une place sur deux sera réalisée soit en sous-sol soit à rez-de-chaussée couvert
- 1 emplacement vélo par logement intégré à la construction.

14 - Permettre la bonification de densité pour favoriser la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions

Motifs

Il convient d'apporter une traduction dans les différentes zones du règlement du PLU à la délibération du Conseil Municipal du 24 mars 2011 qui prévoit la possibilité de bonification de densité favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions.

L'objectif est de donner un coup de pouce aux économies d'énergies en permettant une bonification de densité favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions.

A cet égard, l'article 30 de la loi n°2005-781 du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique a introduit dans le code de l'urbanisme les articles L.128-1 et L.128-2, modifiés récemment par l'article 20 de la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle2, qui intéressent en particulier les collectivités locales et leurs groupements.

Ces nouvelles dispositions (articles L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme) permettent à la commune de rendre applicable dans les zones urbaines ou à urbaniser, la possibilité d'un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelables.

Ainsi, il est nécessaire d'établir la mise en œuvre de cette décision.

- Le dépassement de densité est autorisé par le permis de construire lorsque le pétitionnaire complète sa demande, en application de l'article R. 431-18 du code de l'urbanisme, par le document prévu par l'article R. 111-21 du Code de la construction et de l'habitation.

Ce dernier précise que « Pour pouvoir bénéficier du dépassement du coefficient d'occupation des sols prévu à l'article L. 128-1 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que la construction projetée respecte les critères de performance énergétique définis par le label haute performance énergétique mentionné à l'article R. 111-20 du présent code ou s'engager à installer des équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part minimale de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment au sens du même article R. 111-20.

Les équipements pris en compte sont ceux qui utilisent les sources d'énergie renouvelable mentionnées à l'article 29 de la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique.

Le demandeur joint au dossier du permis de construire soit un document établi par un organisme habilité à délivrer le label "haute performance énergétique" attestant que le projet respecte les critères de performance requis, soit son engagement d'installer les équipements de production d'énergie renouvelable, assorti d'un document établi par une personne répondant aux conditions de l'article L. 271-6 et attestant que ces équipements satisfont aux prescriptions du présent article et de l'arrêté pris pour son application.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie détermine les modalités d'application du présent article. Il fixe notamment la part minimale que doit représenter la production d'énergie renouvelable dans la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment et définit les critères de performance correspondant à chaque type ou catégorie d'équipements de production d'énergie renouvelable. »

Evolutions du PLU

L'application du dispositif de bonification de densité a été étudiée sur le territoire communal, pour chaque zone du Plan Local d'Urbanisme en vue d'en optimiser l'efficacité. Il ressort de cette étude que plusieurs zones du Plan Local d'Urbanisme de Franqueville Saint Pierre présentent un contexte particulièrement favorable à la mise en place de ce dispositif. Ainsi, le pourcentage de bonification de densité recommandé est de 20% pour les zones U1, U2, U3, U6, AU2, AU3, AU4 du PLU pour les usages suivants :

- les constructions neuves
- les extensions de l'existant

Cette bonification ne s'adapte pas aux zones U4, U5, et AU1 du PLU pour les raisons suivantes :

- La zone U4 du PLU autorise uniquement la reconstruction d'habitation principale détruite après sinistre à condition d'être identique en forme et implantation à la construction sinistrée et la réalisation des extensions mesurées. En outre, le secteur est déjà entièrement bâti.
- La zone U5 n'impose aucune limite de densité donc il n'est pas nécessaire de fixer de dépassement.
- La zone AU1 du PLU constituant le périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée d'habitat dénommée « Espace Galilée » et composée des secteurs AU1-1, AU1-2 et AU1-3, établit pour chaque lot à bâtir, une densité d'habitat maximum attribuée afin de garantir l'aménagement d'ensemble établi.

L'article L123-13-3 du code de l'urbanisme prévoit expressément que les cas de bonification de densité prévus aux articles L128-1 et L128-2 feront l'objet d'une procédure de modification simplifiée.

Il convient de préciser dans le règlement du PLU pour chaque zone concernée par cette bonification, le coefficient d'occupation des sols majoré et si celui-ci n'est pas institué le dépassement des règles d'emprise au sol.

Illustrations :

- L'article 14 des zones U1, U2, U3, AU2, AU3 du règlement du PLU comportera une disposition supplémentaire autorisant une bonification du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) de 20% pour les constructions remplissant des performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable. (Exemple : COS initial = 0.40 ; COS majoré de 20% = 0.48)

- L'article 9 des zones U6 et AU4 du règlement du PLU comportera une disposition supplémentaire autorisant une bonification du Coefficient d'Emprise au Sol (CES) de 20% pour les constructions remplissant des performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable. Le CES initial est de 50% et le CES majoré de 20% sera de 60% dans le cas des zones U6 et AU4.

Motifs

Le périmètre consacré à l'aire d'accueil des gens du voyage est déjà situé dans un emplacement réservé (ER13) et en zone AU3 depuis l'approbation de la révision simplifiée n°3 du PLU approuvée 30/09/2010.

Les dispositions actuelles de la zone AU3 du PLU interdisent le stationnement des caravanes. Il convient donc de créer un secteur particulier AU3-1 permettant l'accueil des gens du voyage.

Evolutions du PLU

Il convient de créer un secteur correspondant au périmètre de l'emplacement réservé (ER13) dédié au projet d'aire d'accueil des gens du voyage pour que le stationnement des caravanes puisse être autorisé.

Illustrations :

Ainsi, le préambule et l'article 2 du règlement de la zone AU3 seront modifiés comme suit :

Rédaction actuelle :

Le préambule de la zone AU3 :

« 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. Elle comprend un secteur AU3s affecté d'un minimum de logements sociaux. »

Rédaction actuelle :

« **Article AU3.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales** »

Peuvent être autorisées :
(...)

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 :

Le préambule de la zone AU3 :

« 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. Elle comprend un secteur AU3s affecté d'un minimum de logements sociaux et un secteur AU3-1 destiné à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage. »

Rédaction modifiée :

« **Article AU3.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales** »

Peuvent être autorisées :
(...)

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.

2.5 Dans le secteur AU3-1, la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage. »

16 - Ajouter le terme de « voies » à l'article 6 relatif à « l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques »

Motifs

L'article 6 des différentes zones du règlement écrit du PLU édicte des prescriptions pour l'implantation des constructions uniquement par rapport aux emprises publiques en excluant de ce fait les voies privées qui desservent plusieurs propriétés distinctes.

A contrario, les dispositions générales du règlement écrit du PLU, précisent que l'article 6 du règlement du PLU, concerne « les distances d'implantation des constructions par rapport aux **voies** et emprises publiques. ».

En outre, il faut attirer l'attention sur le fait que, telle que donnée par l'article R 123-9 du code de l'urbanisme, la vocation de l'article 6 du règlement est de déterminer l'implantation des constructions « par rapport aux **voies** et emprises publiques ».

Aujourd'hui en application des articles 6 et 7 présents dans les zones du règlement écrit du PLU, l'implantation des constructions par rapport aux voies privées est régie par l'article 7 consacré à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la voie privée même si celle-ci dessert plusieurs propriétés distinctes, devant être regardée comme une limite séparative.

Cette situation peut engendrer une transformation de la morphologie actuelle du tissu urbain qui privilégie notamment des espaces verts telles que des clôtures végétales entre la voie et les constructions.

Evolutions du PLU

Il convient donc de modifier, en premier lieu les dispositions générales du règlement écrit du PLU en précisant que le terme de « voies » employé dans le titre de l'article 6 du PLU s'entend comme emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

En second lieu, le titre de l'article 6 des différentes zones du règlement du PLU sera rédigé comme suit : « Implantation des constructions par rapport **aux voies** et aux emprises publiques ».

Illustrations :

Ainsi, le règlement écrit du PLU, dans sa partie relative aux dispositions générales et plus particulièrement aux dispositions applicables à chacune des zones (page 8) sera modifié comme suit :

Rédaction actuelle :

« (...) 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. (...) ».

Rédaction modifiée :

« (...) 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. »

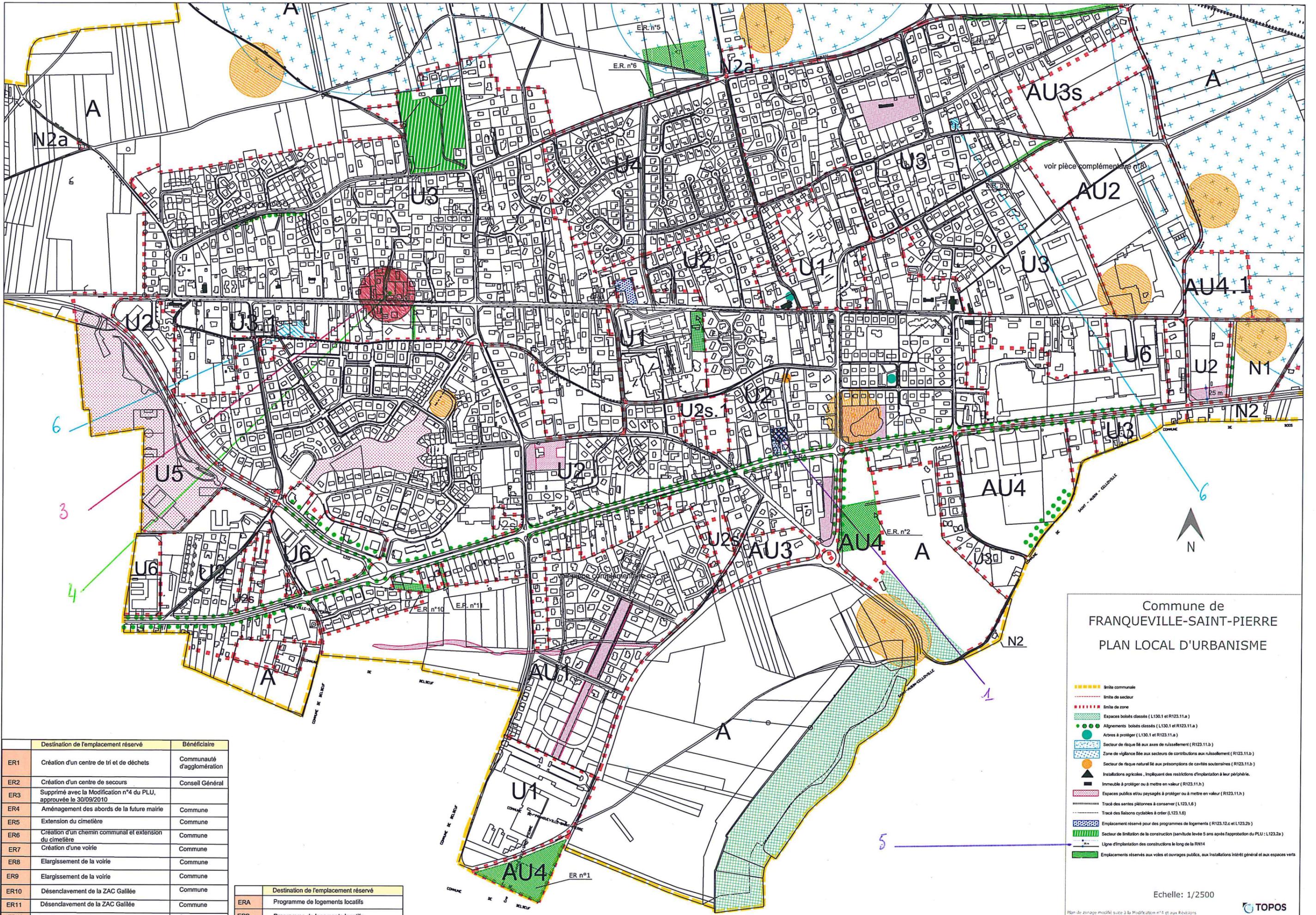
Dans chacun des règlements de zones, l'article 6 sera modifié comme suit (exemple en zone U1) :

Rédaction actuelle :

**Article U1-6
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

Rédaction modifiée :

**Article U1-6
Implantation des constructions par rapport aux **voies** et emprises publiques**



Commune de
FRANQUEVILLE-SAINT-PIERRE
 PLAN LOCAL D'URBANISME

- limite communale
- limite de secteur
- limite de zone
- Espaces boisés classés (L130.1 et R123.11.a)
- Alignements boisés classés (L130.1 et R123.11.a)
- Arbres à protéger (L130.1 et R123.11.a)
- Secteur de risque lié aux axes de ruissellement (R123.11.b)
- Zone de vigilance liée aux secteurs de contributions aux ruissellements (R123.11.b)
- Secteur de risque naturel lié aux prescriptions de cavités souterraines (R123.11.b)
- Installations agricoles , impliquant des restrictions d'implantation à leur périphérie.
- Immeuble à protéger ou à mettre en valeur (R123.11.h)
- Espaces publics et/ou paysagés à protéger ou à mettre en valeur (R123.11.h)
- Tracé des sentes piétonnes à conserver (L123.1.6)
- Tracé des liaisons cyclables à créer (L123.1.6)
- Emplacement réservé pour des programmes de logements (R123.12.c et L123.2b)
- Secteur de limitation de la construction (servitude levée 5 ans après l'approbation du PLU : L123.2a)
- Ligne d'implantation des constructions le long de la RN14
- Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations intérêt général et aux espaces verts

Echelle: 1/2500

	Destination de l'emplacement réservé	Bénéficiaire
ER1	Création d'un centre de tri et de déchets	Communauté d'agglomération
ER2	Création d'un centre de secours	Conseil Général
ER3	Supprimé avec la Modification n°4 du PLU, approuvée le 30/09/2010	
ER4	Aménagement des abords de la future mairie	Commune
ER5	Extension du cimetière	Commune
ER6	Création d'un chemin communal et extension du cimetière	Commune
ER7	Création d'une voirie	Commune
ER8	Elargissement de la voirie	Commune
ER9	Elargissement de la voirie	Commune
ER10	Désenclavement de la ZAC Gallée	Commune
ER11	Désenclavement de la ZAC Gallée	Commune
ER12	Création d'un cheminement piéton	Commune

	Destination de l'emplacement réservé
ERA	Programme de logements localifs
ERB	Programme de logements localifs

Plan de zonage modifié suite à la Modification n°1 et aux Révisions Simplifiées n°3, 4, 5, 6 et 7 du PLU, approuvés le 30/09/2010

Commune de
FRANQUEVILLE-SAINT-PIERRE
PLAN LOCAL D'URBANISME

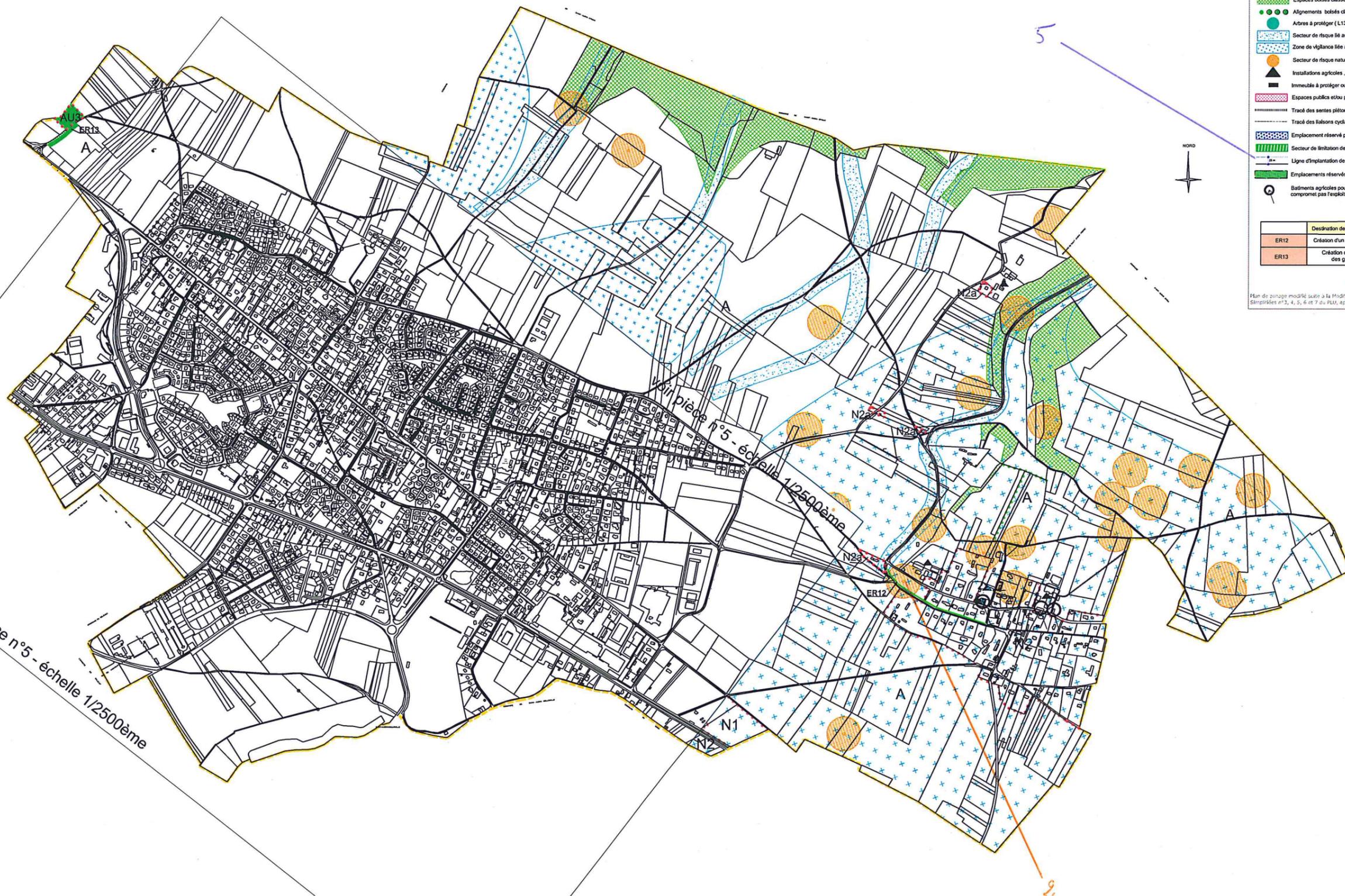
- limite communale
- limite de secteur
- limite de zone
- Espaces boisés classés (L130.1 et R123.11.a)
- Alignements boisés classés (L130.1 et R123.11.a)
- Arbres à protéger (L130.1 et R123.11.a)
- Secteur de risque lié aux aires de ruissellement (R123.11.b)
- Zone de vigilance liée aux secteurs de contributions aux ruissellements (R123.11.b)
- Secteur de risque naturel lié aux présomptions de cavités souterraines (R123.11.b)
- ▲ Installations agricoles , impliquant des restrictions d'implantation à leur périphérie.
- Immeuble à protéger ou à mettre en valeur (R123.11.h)
- Espaces publics et/ou paysagés à protéger ou à mettre en valeur (R123.11.h)
- Tracé des sentes piétonnes à conserver (L123.1.6)
- Tracé des liaisons cyclables à créer (L123.1.6)
- Emplacement réservé pour des programmes de logements (R123.12.c et L123.2b)
- Secteur de limitation de la construction (servitude levée 5 ans après l'approbation du PLU : L123.2a)
- Ligne d'implantation des constructions le long de la RN14
- Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations intérêt général et aux espaces verts
- Bâiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que le changement ne compromet pas l'exploitation agricole

	Destination de l'emplacement réservé	Bénéficiaire
ER12	Création d'un cheminement piéton	Commune
ER13	Création d'une aire d'accueil des gens du voyage	Communauté d'Agglomération

Echelle: 1/5000

Plan de zonage modifié suite à la Modification n°4 et aux Révisions
Simplifiées n°3, 4, 5, 6 et 7 du PLU, approuvées le 30/09/2010

TOPOS
TOPOS Atelier d'Urbanisme



voir pièce n°5 - échelle 1/2500ème

voir pièce n°5 - échelle 1/2500ème