



PARTIE III - JUSTIFICATIONS	67
I. Les enjeux du Plan Local d'Urbanisme.....	68
1.Bilan du Plan d'Occupation des Sols	68
1.1.La zone urbaine	69
1.2.Les zones naturelles	69
2.L'encadrement du Plan Local d'Urbanisme.....	73
3.Les documents d'urbanisme des communes limitrophes	76
4.Objectifs du PLU	77
II. Le PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable.....	78
III. Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme au travers du zonage et du règlement	81
1.A propos du zonage et du règlement.....	81
2.Les règles communes à l'ensemble des zones	82
3.La division du territoire en zones et leurs règles spécifiques	88
3.1.La zone urbaine.....	88
3.2.Les zones à urbaniser immédiatement à vocation d'habitat	93
3.3.Les zones à urbaniser à long terme à vocation d'habitat	103
3.4.Les zones naturelles et forestières à protéger	104
3.5.Les zones naturelles partiellement bâties à protéger pour en préserver le caractère rural	106
3.6.Les zones naturelles bâties au potentiel résiduel à protéger	110
3.7.La zone agricole	114
4.Les secteurs spécifiques liés à la prise en compte des risques naturels	120
4.1.Les secteurs ".r "	120
4.2.Les secteurs ".i "	120
5.Les emplacements réservés	121
6.Les espaces boisés classés	121
7.Les éléments de paysage identifiés.....	122
8.Le droit de préemption urbain	122
IV. Des objectifs respectés.....	123
1.... en termes d'accueil de population nouvelle	123
2....en termes de mixité.....	123
3....en termes de prise en compte des risques naturels	124
4....en termes de préservation du caractère rural	124
5.... en termes de protection du paysage traditionnel	124
6.... en termes de protection de l'activité agricole.....	124
7.... en termes de préservation du patrimoine bâti caractéristique	125



V.	Justification des changements apportés aux règles d'urbanisme.....	126
1.	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable	126
2.	Le zonage	126
3.	Les orientations d'aménagement et d'urbanisme spécifiques	127
4.	Le règlement	127



PARTIE III - JUSTIFICATIONS



I. Les enjeux du Plan Local d'Urbanisme

1. Bilan du Plan d'Occupation des Sols

En 1989, lors de l'engagement de la procédure d'élaboration du POS, les élus de Frichemesnil ont souhaité :

- ⇒ un développement modéré et régulier de la commune en privilégiant le centre bourg aux hameaux
- ⇒ une prise en compte de l'environnement afin de conserver le caractère rural

La maîtrise de l'urbanisation reposait sur :

- ⇒ le maintien du rythme de construction, à savoir 2 à 3 nouvelles habitations par an sur 10 ans
- ⇒ le rééquilibrage de la répartition géographique des habitants en privilégiant l'urbanisation du centre bourg plutôt que les hameaux
- ⇒ l'utilisation de grands terrains répartis sur plusieurs secteurs de développement, tous à proximité des équipements publics existants (école), pour privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble aux constructions au coup par coup.

Les mesures prises pour protéger l'environnement étaient :

- ⇒ la protection des espaces et des activités agricoles
- ⇒ la protection des espaces boisés et des alignements d'arbres de haut-jet
- ⇒ la sauvegarde du patrimoine bâti à l'architecture traditionnelle par la réhabilitation des bâtiments agricoles désaffectés
- ⇒ la protection de la nappe phréatique en limitant l'arrivée de nouvelles constructions dans les hameaux connaissant des difficultés d'assainissement individuel.
- ⇒ la protection du captage d'eau potable de l'Etablissement Départemental d'Assistance de GRUGNY

Le Plan d'Occupation des Sols, en vigueur sur le territoire communal de Frichemesnil depuis 1995, a ensuite fait l'objet :

- ✗ d'une procédure de modification afin de repérer les bâtiments agricoles situés dans les zones NC qui, en raison de leur qualité architecturale ou patrimoniale, peuvent être transformés en habitation, dès lors que l'activité n'est pas compromise.

Approuvée le 19 mai 2005, elle n'est qu'une mise en adéquation avec les règles en vigueur depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000 (article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme) pour permettre de générer de l'habitat sur l'ensemble du territoire communal sans remettre en cause l'économie générale du projet de Plan d'Occupation des Sols.

A ce jour, aucun des bâtiments agricoles repérés n'a fait l'objet d'une demande de réhabilitation en habitation.

- ✗ d'une procédure de révision simplifiée afin de permettre la création d'un lotissement¹⁰ en accession à la propriété sur une parcelle appartenant déjà à la commune.

Approuvée le 31 octobre 2005, elle vise à compléter l'offre en matière de logements en générant de l'habitat neuf en centre bourg via la création de neuf terrains à bâtir.

Un permis d'aménager, délivré en 2009, vient concrétiser le projet communal. Les terrains devraient être mis sur le marché fin 2009.

¹⁰ Cette définition du " lotissement " n'est plus valable depuis le 1^{er} octobre 2007.

Le nouvel article L.442-1 introduit par l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 précise que « *constitue un lotissement, l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet, la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.* »



1.1. La zone urbaine

La zone UF, zone urbaine de faible densité à vocation d'habitat, d'équipements et d'activités d'accompagnement, comprend deux secteurs :

- ✗ l'un, délimité par le périmètre du bâti existant aggloméré au cœur du village au niveau de l'intersection des RD 97 et 100
- ✗ l'autre, délimité de part et d'autre de la voie communale menant au hameau de Cressieuzemare.

➔ Depuis l'approbation du POS en 1995, cette zone n'a accueilli que quelques constructions dans le secteur Sud en allant vers Cressieuzemare.

Aujourd'hui, toutes les parcelles de cette zone sont bâties. Au vu des contraintes liées à l'assainissement autonome (sol hydromorphe), rares sont celles qui pourraient être densifiées en accueillant de nouvelles habitations. Plusieurs parcelles peuvent néanmoins accueillir des bâtiments annexes à l'habitation ou permettre une extension de l'existant.

La zone UF n'offre qu'un très faible potentiel résiduel.

1.2. Les zones naturelles

QUATRE ZONES INA dite d'urbanisation future sous forme d'opérations d'ensemble s'intégrant dans un schéma d'aménagement de la totalité de la zone considérée et sous réserve que le lotisseur réalise les équipements nécessaires.

- ✗ La zone INA, située au Nord du bourg, a d'abord accueilli deux habitations puis fait l'objet d'une procédure de révision simplifiée afin d'être étendue à toute la parcelle cadastrée section ZK n°45, propriété de la commune, pour y accueillir une opération d'aménagement d'ensemble pilotée par la municipalité.

➔ Fin 2009, 9 lots à bâtir en accession à la propriété seront ainsi mis sur le marché.

- ✗ La zone INA, située au Nord-Est du bourg, est composée de la moitié d'une importante unité foncière qui avait déjà fait l'objet d'une division foncière pour détacher un terrain à bâtir. Cette nouvelle parcelle avait ainsi accueilli une maison de type pavillonnaire. L'arrivée de constructions supplémentaires nécessitait d'aménager l'accès depuis la RD 100.

➔ Depuis l'approbation du POS en 1995, cette zone INA n'a accueilli aucune habitation.

- ✗ La zone INA, située au Nord-Ouest du bourg, est composée d'une importante unité foncière (ancien corps de ferme). Sauf le long de la RD 100, elle est bordée de talus plantés.

➔ Depuis l'approbation du POS en 1995, seul un terrain à bâtir a été détaché pour accueillir une construction de type pavillonnaire.

- ✗ La zone INA, située au Sud du bourg, est composée d'une importante unité foncière (ferme en fin d'activité) qui avait déjà fait l'objet d'une division foncière pour détacher 6 terrains à bâtir lesquels n'avaient pas encore accueilli de constructions.

➔ Depuis l'approbation du POS en 1995, les 6 parcelles ont fait l'objet d'un redécoupage parcellaire. Il en résulte 4 terrains à bâtir, lesquels ont tous accueilli une construction de type pavillonnaire, et un chemin d'accès pour desservir l'arrière de la parcelle.

Cette zone offre encore un potentiel intéressant.

En 2009, force est de constater que le fort potentiel des zones INA n'a pas été optimisé. Seule la zone INA au Nord du bourg aura accueilli une opération d'aménagement d'ensemble communale tandis que les trois autres font l'objet d'une rétention foncière.



UNE ZONE NA dite d'urbanisation future à long terme, est composée de l'autre moitié de l'importante unité foncière classée en zone INA.

Dans le POS, une unité foncière est classée pour partie en zone d'urbanisation future (INA) et pour autre partie en zone d'urbanisation future à long terme (NA). Comme les zones INA offrent encore un fort potentiel, la zone NA n'a pas fait l'objet d'une procédure de modification pour accueillir de l'habitat.

UNE ZONE NB, zone constructible de faible densité au caractère rural. Elle est composée de trois secteurs au hameau d'Ormesnil et d'un secteur au hameau de Cressieuzemare.

- Depuis l'approbation du POS en 1995, le hameau d'Ormesnil a accueilli quelques constructions de type pavillonnaire (4 habitations) tandis que le hameau de Cressieuzemare n'a pas évolué.

UNE ZONE ND, zone de protection de site et de paysage couvrant le Fond de Clères ainsi que les espaces boisés situés sur chacun des versants de ce thalweg qui assure, depuis Clères, la remontée sur le plateau de Frichemesnil.

UNE ZONE NC sur tout le reste du territoire correspondant à une zone agricole protégée.

- Depuis l'approbation du POS en 1995, cette zone a accueilli une maison d'habitation de type pavillonnaire au hameau d'Ormesnil et des bâtiments agricoles pour répondre aux besoins de l'activité agricole dont les mises aux normes.
- En 2004, une procédure de modification de POS a permis de repérer 31 bâtiments agricoles situés dans les zones NC qui, en raison de leur qualité architecturale ou patrimoniale, peuvent être transformés en habitation, dès lors que l'activité agricole n'est pas compromise.

L'élaboration d'un Plan d'Occupation des Sols sur le territoire communal de Frichemesnil avait pour but de :

- ⇒ planifier le développement spatial de la commune en privilégiant le centre bourg plutôt que les hameaux et ce, afin de rééquilibrer la répartition géographique des habitants au sein du territoire communal.
- ⇒ maintenir le rythme de construction en continuant à accueillir 2 à 3 nouvelles habitations par an sur 10 ans.

En 2009, trois des quatre zones INA sont peu ou pas urbanisées. Le nombre de constructions au cours de ces treize dernières années (1995-2008) est de l'ordre d'une quinzaine habitations supplémentaires au lieu des trente attendues entre 1995 et 2005. Force est de constater que l'objectif du Plan d'Occupation des Sols n'a pas été atteint : la planification de développement prévue en 1995 n'a pas tenu ses promesses.

Ce constat met en évidence les limites de tout document d'urbanisme face à un paramètre qu'une municipalité ne peut gérer, la rétention foncière.

A noter également que le recensement des indices de cavités souterraines réalisé en 2005 a réduit partiellement le champ des possibilités.



ZONAGE POS
CF Dossier L.122-2
A3 - DWG



ZONAGE POS - Partie centrale

CF Dossier L.122-2

A3 - DWG



2. L'encadrement du Plan Local d'Urbanisme

Alors que la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan local d'Urbanisme relève de la compétence communale, l'encadrement dudit document d'urbanisme se manifeste par le fait que :

- ✗ Le PLU doit déterminer les conditions permettant d'assurer les objectifs et principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, soit :
 - un équilibre entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé, développement de l'espace rural d'une part et préservation des espaces agricoles et forestiers, protection des espaces naturels et des paysages d'autre part.
 - le redéploiement de la ville sur elle-même
 - la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat,
 - une utilisation économe et équilibrée du sol et des espaces.
 - un développement durable.
- ✗ Le PLU s'insère dans une hiérarchie de normes avec lesquelles il se doit d'être compatible. Au titre de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

Frichemesnil n'est concernée par aucun des documents cités ci-avant.

A noter cependant que :

- ⇒ le 3 novembre 2008, le Préfet de Seine-Maritime, Préfet de Haute-Normandie a validé le périmètre du SCoT du Pays entre Seine et Bray par arrêté préfectoral.
- ⇒ le Pays est depuis pleinement en mesure de s'engager dans l'élaboration de ce nouvel outil, inscrit au Contrat de pays 2007-2013 signé le 13 juin 2008.
- ⇒ Le syndicat mixte a lancé un marché public pour le recrutement de bureaux d'études spécialisés notamment, en urbanisme, environnement, déplacement, économie dans le courant de l'été 2009.

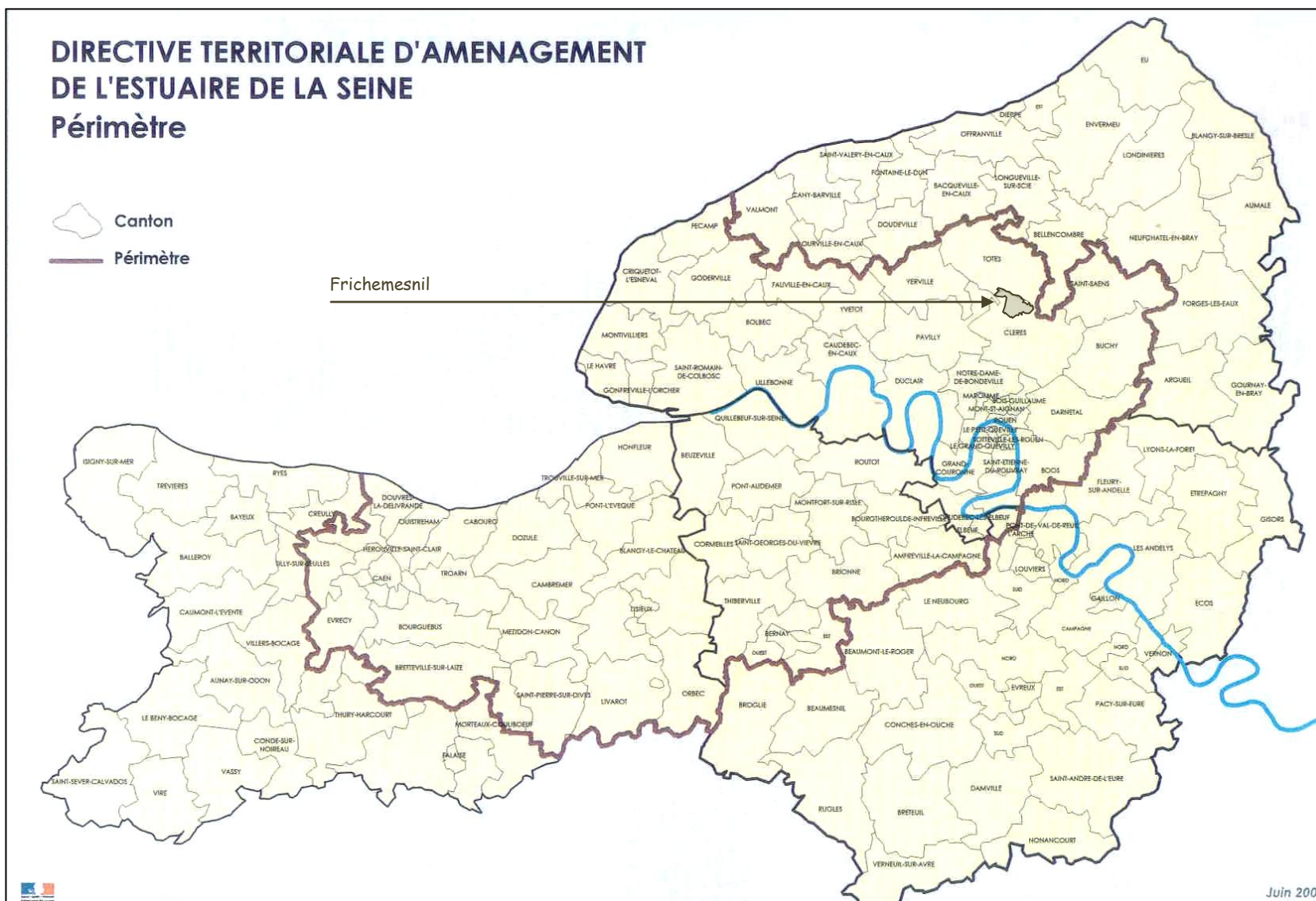
Le PLU de Frichemesnil devra, si besoin, se rendre compatible avec ce document d'urbanisme supra communal lorsque celui sera approuvé et ce, dans un délai de trois ans à compter de son approbation.

D'autre part, l'estuaire de la Seine a été retenu comme l'une des sept premiers sites de DTA en France. Le périmètre de la DTA de l'Estuaire de la Seine intéresse deux régions et trois départements, soit un territoire très large, s'articulant sur les agglomérations de Caen, Rouen et Le Havre.

Les principaux objectifs de la DTA de l'Estuaire de la Seine approuvée le 10 juillet 2006 sont :

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et les paysages
- Prendre en compte les risques
- Renforcer les dynamiques de développement des différentes parties du territoire
- Limiter l'extension de l'urbanisation.

Le territoire communal de Frichemesnil est concerné par l'**orientation n°2 relative aux espaces naturels et paysagers**. Cet objectif vise notamment à préserver et mettre en valeur, sur l'ensemble du territoire de la DTA, le patrimoine paysager et environnemental pour garantir l'attractivité du territoire et assurer le bon fonctionnement des écosystèmes. Les paysages de la commune de Frichemesnil, caractéristiques du Pays de Caux, doivent être préservés. Dans ce contexte, la DTA demande qu'en cas d'urbanisation nouvelle, d'aménagement foncier agricole ou d'infrastructures de transport, le projet de paysage tire le meilleur parti des éléments à conserver et propose les compléments nécessaires à une bonne intégration paysagère.





- ✗ Préalablement à l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme et conformément aux dispositions de l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme, les élus de Frichemesnil ont soumis l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser ou des zones naturelles délimitées au plan de zonage du projet de Plan Local d'Urbanisme à l'accord de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunal (EPCI) en charge d'élaborer le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), à savoir le Pays entre Seine et Bray.

Après avoir analysé le dossier, le bureau du Syndicat Mixte l'a présenté aux élus au cours d'une audition le 1^{er} avril 2009 à Montville. Puis, considérant que la Chambre d'Agriculture, le SAGE et le Syndicat de Bassin Versant n'avaient émis aucune réserve, le comité syndical a, le 20 avril 2009, donné son accord aux projets d'ouverture à l'urbanisation.

L'accord du Pays entre Seine et Bray est annexé au présent rapport de présentation.

- ✗ En dehors du Code de l'Urbanisme, d'autres documents, lois ou principes sont opposables au PLU de Frichemesnil.

LE SDAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie est pris en compte dans le PLU de Frichemesnil.

Le SDAGE initial a été approuvé le 20 septembre 1996, il concourait à l'aménagement du territoire et du développement durable du bassin Seine-Normandie par la mise en œuvre d'une gestion globale et équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques.

Depuis un nouveau SDAGE a été approuvé le 20 novembre 2009. En cohérence avec les premiers engagements du Grenelle de l'Environnement, ledit SDAGE sur le bassin Seine Normandie a fixé comme ambition d'obtenir en 2015 le "bon état écologique" sur 2/3 des masses d'eau.

Pour être concret le SDAGE est accompagné d'un programme de mesures (actions) qui décline les moyens techniques, réglementaires et financiers.

Les 10 défis du SDAGE sont :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides
- Gérer la rareté de la ressource en eau
- Limiter et prévenir le risque d'inondation
- Acquérir et partager les connaissances
- Développer la gouvernance et l'analyse économique

Du 15 avril au 15 octobre 2008, le projet de SDAGE a été soumis à l'avis du public et à celui des assemblées de janvier à avril 2009.

Le comité de bassin du 29 octobre 2009 a adopté le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. »

LE SAGE

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Cailly, de l'Aubette et du Robec est pris en compte dans le PLU de Frichemesnil.

Arrêté le 23 décembre 2005, ses enjeux et ses orientations sont les suivants :

Enjeux :

- ✗ Prise en compte de la complexité locale et des risques
- ✗ Préservation et suivi de la ressource pour répondre aux différents usages
- ✗ Intégration des objectifs liés à l'eau dans l'aménagement du territoire
- ✗ Reconquête de la qualité des milieux aquatiques pour améliorer les usages et les bénéfices

Orientations :

- ✗ Sécuriser les biens et les personnes face aux risques d'inondation et de ruissellement
- ✗ Garantir la pérennité en qualité et en quantité de la ressource en eau potable
- ✗ Développer une approche globale et équilibrée des milieux et des écosystèmes liés à l'eau



Les objectifs poursuivis par le Syndicat Mixte du SAGE et les problèmes majeurs rencontrés sur le territoire du SAGE sont les suivants :

Objectifs :

- ✗ Lutter contre les inondations et l'érosion
- ✗ Protéger et sécuriser les biens et les personnes
- ✗ Garantir la pérennité en qualité et en quantité de l'AEP
- ✗ Développer une approche globale et équilibrée des milieux aquatiques

Problèmes majeurs :

- ✗ Inondations récurrentes
- ✗ Dégradation de la qualité des ressources en eau souterraine pour l'AEP
- ✗ Altération profonde des habitats et des milieux

LA LOI SUR L'EAU

La loi n°92.3 du 3 janvier 1992 dite loi sur l'eau a modifié le Code des Communes en instituant l'article L.372-3 ainsi rédigé :

« Les communes ou leur groupement délimitent, après enquête publique :

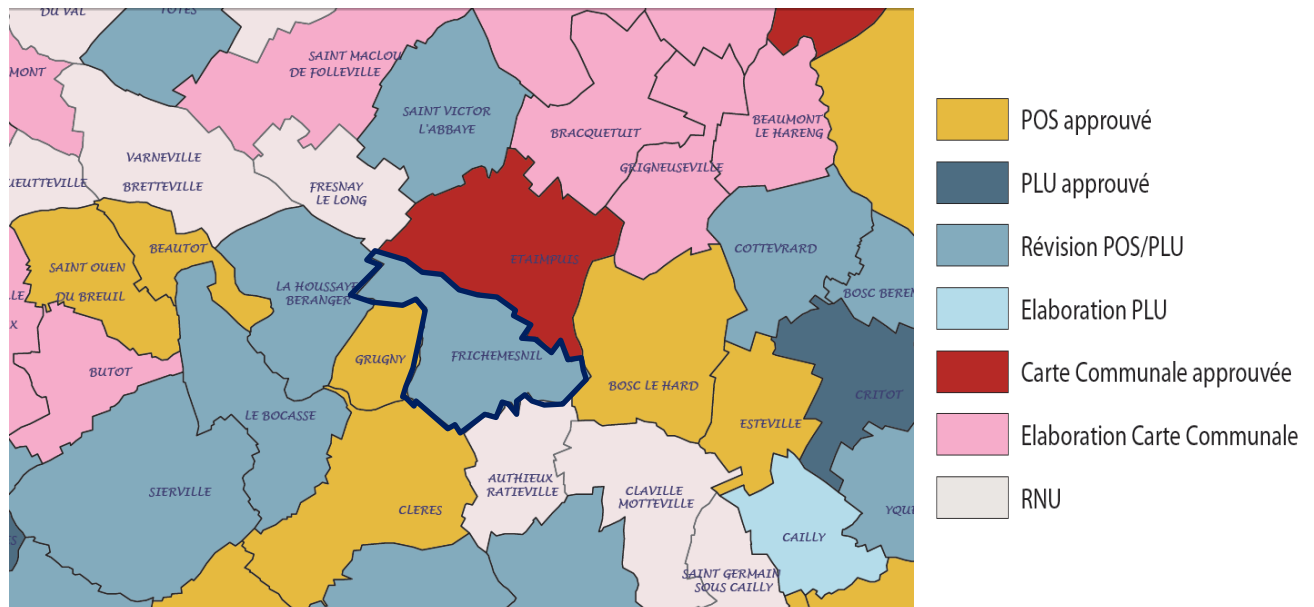
- ✗ Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,
- ✗ Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elle sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident leur entretien,
- ✗ Les zones où les mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- ✗ Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement. »

Les élus de Frichemesnil ont veillé à créer des zones d'urbanisation future sur des terrains qui pourront se raccorder au réseau d'assainissement à venir à échéance 2012.

A noter que Frichemesnil est comprise dans l'aire d'études du PPRI sur les bassins versants du Cailly, de l'Aubette et du Robec dont l'élaboration a été prescrite par arrêté préfectoral le 29.12.2008.

3. Les documents d'urbanisme des communes limitrophes

Les communes limitrophes de Frichemesnil sont dotées de documents d'urbanisme comme suit.



Le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme de Frichemesnil est cohérent avec les Plans d'Occupation des Sols de Bosc-le-Hard, Clères, Grugny, La Houssaye-Béranger et la Carte Communale d'Estampuis.

A noter que très récemment, la municipalité de Clères a lancé à un appel à candidature concernant la révision de son POS en PLU.



4. Objectifs du PLU

Début 2003, l'impossibilité de répondre depuis plusieurs années à la demande en matière de logements sur le territoire communal alors que le projet de planification urbaine en vigueur offre encore de nombreuses possibilités a conduit les élus à engager une procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols.

Le bilan du POS a mis en évidence que seule la moitié des habitations attendues a été construite : la rétention foncière exercée sur le territoire communal de Frichemesnil a porté atteinte à la planification de développement prévue en 1995.

Dans ce contexte, l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme s'est imposée. Les élus se sont fixés comme objectif principal l'accueil de nouveaux habitants afin d'assurer, à minima, le renouvellement de la population, voire une certaine croissance et ce, dans la limite des 500 habitants¹¹. A noter qu'une fois le projet d'aménagement d'ensemble communal terminé, la population devrait être de l'ordre de 420 habitants.

La procédure de révision s'inscrit également dans une volonté d'élaborer un document d'urbanisme fonctionnel et respectueux des principes du développement durable, traduisant les autres objectifs principaux suivants :

- ✗ Identifier les risques naturels
- ✗ Poursuivre l'aménagement du bourg
- ✗ Accueillir de nouveaux habitants majoritairement dans le bourg
- ✗ Préserver les centres d'exploitation de toute contrainte liée à l'urbanisation
- ✗ Préserver le caractère rural via le repérage du patrimoine bâti caractéristique et la protection du paysage traditionnel

La révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme a ainsi permis de mener à bien simultanément les réflexions sur la définition de nouvelles zones urbanisables et la préservation d'un patrimoine bâti et naturel caractéristique du Pays de Caux.

L'élaboration du présent projet de révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme a nécessité de trouver un équilibre entre tous ces objectifs communaux afin de permettre un développement modéré de l'urbanisation dans les quinze années à venir tout en préservant la qualité d'un cadre de vie et le caractère rural

A Frichemesnil, cette procédure s'inscrit réellement dans la lignée du document initial. Le comité syndical du Pays entre Seine et Bray a considéré que les surfaces ouvertes à l'urbanisation constituent un rééquilibrage du Plan d'Occupation des Sols.

¹¹ Si Frichemesnil avait continué d'accueillir des habitants sur l'impulsion donnée en 1975, la commune devrait avoir aujourd'hui une population de l'ordre de 600 habitants. Le recensement millésimé 2006 nous indique seulement 396 habitants. L'objectif communal d'atteindre et de maintenir une population de l'ordre de 500 habitants dans les dix à quinze ans à venir semble donc modéré.



II. Le PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le PADD définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme, les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Dans le cas présent, le PADD répond à l'objectif communal suivant :

ASSURER UN RENOUVELLEMENT DEMOGRAPHIQUE A FRICHEMESNIL TOUT EN PRESERVANT SON TERRITOIRE ET SON IDENTITE

Le PADD s'articule ainsi autour des quatre points suivants :

1. L'AMENAGEMENT DU BOURG : UN PROJET A POURSUIVRE¹²

La municipalité de Frichemesnil a déjà réalisé des travaux d'envergure dans le bourg au cours de ces dernières :

- Construction d'une nouvelle école pour accueillir l'ensemble des sections primaires en dehors de tout regroupement scolaire intercommunal
- Agrandissement des locaux de la mairie
- Réhabilitation d'un ancien pressoir du XVII^e siècle en salle polyvalente, érigée en Maison du Village (le prix départemental des Rubans du Patrimoine lui a été alloué en 2005)
- Réalisation d'un plateau sportif
- Effacement des réseaux et installation de l'éclairage public

Via le présent projet de PLU, la municipalité souhaite continuer de créer de nouveaux aménagements. Dans l'esprit d'un développement durable et au vu du contexte environnemental de la commune de Frichemesnil, les élus ont fait le choix de :

- Créer un parcours sportif au sein d'une zone verte au cœur du territoire communal
- Créer des sentes piétonnes pour relier les nouveaux quartiers aux différents équipements communaux.
- Créer un projet d'hydraulique douce aux abords d'une mare existante (parcelle B n°358).

2. LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT : UN PROJET A DEFINIR

Alors que les chiffres de l'INSEE mettent en évidence une rupture brutale de l'évolution démographique depuis 1990, l'opération d'aménagement d'ensemble initiée par la municipalité - elle a nécessité une procédure de révision simplifiée du POS - est en cours d'achèvement. Les neuf lots devraient être mis sur le marché dès la fin de cette année. Courant 2010, lorsque tous les nouveaux ménages se seront installés, la population devrait être de l'ordre de 420 habitants.

Via le présent projet de PLU, la municipalité souhaite continuer à accueillir de nouveaux habitants afin d'assurer, à minima, le renouvellement de la population, voire une certaine croissance et ce, dans la limite des 500 habitants.

¹² A noter également que d'ici à 2012, le bourg et le hameau d'Ormesnil pourraient bénéficier de l'assainissement collectif. Comme ces travaux sont placés sous la maîtrise d'ouvrage du SIAEPA de la région d'Auffay-Tôtes, ils ne sont pas repris dans le présent point du PADD relatif à l'aménagement du bourg.



La municipalité de Frichemesnil a déjà beaucoup œuvré pour créer un bourg dynamique et vivant. Les élus souhaitent assurer la pérennité des équipements publics - dont l'école notamment qui n'adhère à aucun regroupement scolaire - et optimiser les aménagements déjà réalisés et ceux à venir.

Dans l'esprit du développement durable, les travaux déjà réalisés par la municipalité de Frichemesnil peuvent encore bénéficier à des parcelles nues situées dans le bourg. A cet effet, les élus ont fait le choix de :

- Comblir les parcelles nues enserrées dans le tissu bâti existant.
- Maintenir ouverts à l'urbanisation des terrains offrant encore un potentiel résiduel intéressant.
- Ouvrir quelques parcelles à l'urbanisation en périphérie immédiate du tissu bâti constituant actuellement le bourg.

Sans aucune commune mesure avec le potentiel du bourg, le reste du territoire communal offre encore très ponctuellement quelques possibilités. Les élus ont ainsi fait le choix de :

- Contenir le hameau d'Ormesnil dans la limite de son enveloppe spatiale comprise entre la VC n°6 et le CR n°9 (*1 seule habitation attendue*)
- Maintenir le recensement des bâtiments agricoles présentant les caractéristiques de l'architecture locale déjà réalisés lors d'une modification de Plan d'Occupation des Sols approuvée en mai 2005.

3. LA PRESERVATION DU MONDE AGRICOLE : UN IMPERATIF

Pour répondre à cet objectif de préservation, l'enquête agricole réalisée par la Chambre d'Agriculture en Octobre 2006 a permis d'identifier les centres d'exploitation agricole à Frichemesnil et d'estimer leur pérennité à long terme en fonction en autres de l'âge des exploitants, des mises aux normes effectuées, des repreneurs attendus.

Au nombre de dix, ils sont répartis sur l'ensemble du territoire communal. Via le présent document d'urbanisme, les élus souhaitent garantir à chacun d'eux la possibilité de continuer à vivre et à évoluer d'autant que leur présence a permis jusqu'alors de freiner l'urbanisation au sein des hameaux.

Dans l'esprit du développement durable et au vu de la règle de la réciprocité, protéger l'activité agricole c'est, ne pas créer de nouvelles contraintes aux abords des centres d'exploitation lors de l'ouverture de zones à urbaniser afin de ne pas compromettre leur activité ni leur développement ultérieur.

4. LA PRESERVATION DU CARACTERE RURAL : UNE EVIDENCE

La protection de l'environnement, du paysage (talus, alignements d'arbres, mares...) et des sites (clos-masures) caractéristiques du Pays de Caux sont autant de points auxquels la municipalité de Frichemesnil a déjà attaché beaucoup d'importance : des mares, des talus cachois et des alignements d'arbres ont été conservés tandis que des bassins et des talus plantés ont été (re)créer.

Dans l'esprit du développement durable, préserver le caractère rural à Frichemesnil c'est, permettre le maintien de tous les éléments caractéristiques du paysage cachois, assurer leur renouvellement et inciter leur développement. A Frichemesnil, cette dynamique permet également de lutter efficacement contre les risques naturels tels que les ruissellements.



Dans ce contexte, les élus ont fait le choix de :

- Créer un aménagement d'hydraulique douce aux abords d'une mare existante (*parcelle B n°358*) dans le bourg.
- Agrandir un petit espace boisé existant au cœur du territoire communal pour en faire un véritable poumon vert.
- Identifier les éléments naturels remarquables (talus plantés, mares, alignements d'arbres...) pour assurer leur maintien et leur renouvellement.
- Identifier les espaces boisés existants pour assurer leur maintien voire leur renouvellement.
- Maintenir les hameaux dans leur enveloppe spatiale existante.

Dans l'esprit du développement durable, préserver le caractère rural à Frichemesnil c'est aussi, permettre le maintien du patrimoine bâti communal. Les locaux de la mairie, de l'école et de la Maison de Village (Ruban du patrimoine en 2005) sont les témoins d'une architecture de qualité via la réhabilitation réussie d'anciens bâtiments ou la construction neuve. Dans ce contexte, les élus ont fait le choix de :

- Définir des règles permettant à de nouvelles constructions de s'insérer aisément dans le tissu bâti sans porter atteinte au paysage traditionnel
- Définir des règles permettant à des bâtiments d'être réhabilités en habitation sans porter atteinte au clos-masure.

L'AVIS DU PUBLIC SUR LE PADD

Le projet de PADD a été exposé aux habitants de Frichemesnil lors de réunions-étapes dans le cadre de la concertation les 25 janvier 2007 et 27 octobre 2008. Il a également été mis à la disposition du public accompagné d'un registre pour y consigner les observations aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

⇒ Le PADD n'a fait l'objet d'aucune remarque de la part du public.

DEBAT DU PADD AU SEIN DU CONSEIL MUNICIPAL

Le projet de PADD a fait l'objet d'un débat lors d'une séance de Conseil Municipal le 7 juillet 2008.

⇒ Le PADD n'a fait l'objet d'aucune remarque et a été validé.



III. Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme au travers du zonage et du règlement

1. A propos du zonage et du règlement

LE ZONAGE

Le Plan Local d'Urbanisme comprend un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les règles générales d'occupation et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

Alors que le zonage des POS ne distinguait que deux types de zones - zones urbaines et zones naturelles - le zonage des PLU différencie les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N).

TABLEAU DE COMPARAISON DES ZONAGES POS/PLU

POS		PLU
U	U	U
N	NA	AU
	NB	N
	NC	A
	ND	N

LE REGLEMENT

Selon l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut comprendre tout ou partie des quatorze règles suivantes :

1. Les occupations et utilisations du sol interdites,
2. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières,
3. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public,
4. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel,
5. La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée,
6. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
7. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
8. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,
9. L'emprise au sol des constructions,
10. La hauteur maximale des constructions,
11. L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i) de l'article R. 123-11,
12. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement,
13. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations,
14. Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot.



Dans une même zone, les règles peuvent être différentes, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La désignation des articles du règlement du PLU est restée identique à celle du POS. Seul l'article 15 relatif au dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol a été abrogé lors de l'entrée en vigueur de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

2. Les règles communes à l'ensemble des zones

En engageant la procédure de révision du POS en PLU, les élus de Frichemesnil ont, entre autres, souhaité écrire un règlement simple. Cette démarche les a parfois conduits à établir des règles communes à l'ensemble des zones du Plan Local d'Urbanisme. Elles sont énumérées ci-après article par article.

ARTICLE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ✗ Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m², sauf s'ils sont rendus nécessaires :
 - à la réalisation d'aménagements hydrauliques
 - à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics.
- ✗ Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales.

Ces alinéas traduisent à la fois :

- ⇒ les articles R.421.19 et R.421-20 du code de l'urbanisme relatifs aux dispositions applicables aux travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol.
- ⇒ la démarche entreprise par la municipalité et l'intercommunalité dans la lutte contre les inondations.

ARTICLE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ✗ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cet alinéa a pour but de ne pas porter atteinte au développement de la commune et ce, dans le cadre de l'intérêt général.

Cet alinéa ne figure pas dans le règlement de la zone N1 (zone naturelle et forestière à protéger).

ARTICLE 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VIES OUVERTES AU PUBLIC

- ✗ Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- ✗ Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- ✗ Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.



Le premier alinéa énonce la condition nécessaire pour qu'un terrain enclavé soit constructible.

Les deux alinéas suivants traduisent les règles minimales à respecter pour garantir la sécurité routière dans les zones vouées à accueillir de nouvelles constructions et ce, sachant que les accès ne peuvent être seuls réglés par le PLU. Le gestionnaire de voirie qui délivre les autorisations a aussi un rôle à jouer et ce, quel que soit le règlement de PLU.

Ces trois alinéas ne figurent pas dans le règlement des zones AU (zone à urbaniser à long terme) et N1 (zone naturelle et forestière à protéger).

Le dernier alinéa est complété par « en tenant compte notamment des talus et plantations existants, de l'importance de la circulation générale et celle du trafic. » dans le règlement des zones N2 et N3, zones naturelles vouées à accueillir ponctuellement de l'habitat soit par le biais de la réhabilitation (N2) soit par le biais de la construction neuve (N3).

ARTICLE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

CONCERNANT L'EAU POTABLE :

- ✗ Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

La distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

Cet alinéa ne figure pas dans le règlement des zones AU (zone à urbaniser à long terme) et N1 (zone naturelle et forestière à protéger).

CONCERNANT L'ASSAINISSEMENT EAUX USEES :

- ✗ Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe
Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.
- ✗ A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

Ces alinéas ne figurent pas dans le règlement des zones AU (zone à urbaniser à long terme) et N1 (zone naturelle et forestière à protéger).

CONCERNANT L'ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES :

- ✗ Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...)

Cet alinéa ne figure pas dans le règlement des zones AU (zone à urbaniser à long terme) et N1 (zone naturelle et forestière à protéger).

- ✗ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Cet alinéa ne figure pas dans le règlement des zones AU (zone à urbaniser à long terme) et N1 (zone naturelle et forestière à protéger).

Cet alinéa ne figure pas non plus dans le règlement de la zone AUI car une règle spécifique y a été définie.



CONCERNANT L'ELECTRICITE, LE TELEPHONE ET LA TELEDISTRIBUTION

- ✗ Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

Ces alinéas ne figurent pas dans le règlement des zones AU (zone à urbaniser à long terme) et N1 (zone naturelle et forestière à protéger).

ARTICLE 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- ✗ Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

En règle générale, les constructions peuvent être jointives ou séparées par une distance qui ménage la salubrité. Le cas échéant, cette distance est souvent égale à la hauteur de la construction en vis-à-vis.

Dans le cas présent, au vu du caractère rural de la commune, les élus ont fait le choix de ne pas imposer de règles propres à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- ✗ Un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable, ni 11m au faîtage.
- ✗ Dans le cas d'une transformation ou d'une extension, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Dans le cas présent, la hauteur a été fixée de sorte que chaque construction puisse s'insérer aisément dans le tissu bâti existant et ce, sans se démarquer.

Ces alinéas ne figurent pas dans le règlement des zones AU (zone à urbaniser à long terme) et N1 (zone naturelle et forestière à protéger).

Dans la zone U, les constructions peuvent être destinées à l'habitation et aux activités commerciales, artisanales, de bureaux et d'hébergements hôteliers.

Dans la zone A, les constructions peuvent être destinées à l'habitat et aux activités annexes à l'activité agricole. Une règle spécifique définit la hauteur des constructions destinées à l'activité agricole.

ARTICLE 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

CONCERNANT LES GENERALITES ET L'ASPECT

- ✗ Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter la cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- ✗ Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- ✗ Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages.
- ✗ Le caractère naturel de la zone invite à préconiser fortement le recours à des matériaux naturels ou dont l'aspect s'en rapproche. L'objectif est l'insertion dans le paysage et le respect du cadre naturel.



Ces différents alinéas sont respectivement issus du règlement de la zone U, AU, AUI, A et N. Ils traduisent tous un seul et même objectif : l'insertion paysagère réussie de toute nouvelle construction et ce, sur l'ensemble du territoire.

✕ Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région
- Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, faux marbres... ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre
- L'emploi de tous matériaux brillants, métalliques ou plastiques en dehors de ceux éventuellement nécessaires aux dispositifs de production d'énergie à intégrer sur ou dans les toitures.

Ces alinéas sont destinés à maintenir l'unité architecturale des zones existantes ou à créer.

Ces alinéas ne figurent pas dans le règlement des zones AU (zone à urbaniser à long terme) et N1 (zone naturelle et forestière à protéger).

- ✕ Les constructions doivent être constituées d'au moins un matériau traditionnel soit en façade ou en pignon (brique locale, bois, torchis, silex, pierre).

Cet alinéa est destiné à garantir l'insertion paysagère des constructions à venir via notamment le rappel d'un matériau déjà présent au sein du tissu bâti présentant les caractéristiques de l'architecture locale.

Dans la zone U, cet alinéa concerne les constructions destinées à l'habitation et à l'hébergement hôtelier.

Dans toutes les autres zones, à l'exception des zones AU (zone à urbaniser à long terme) et N1 (zone naturelle et forestière à protéger) où il ne figure pas, cet alinéa ne concerne que les constructions destinées à l'habitation.

- ✕ D'une manière générale, les tons criards seront exclus.

Cet alinéa est complété par « toutefois, des tons vifs peuvent être autorisés sur de petites surfaces lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural » dans le règlement des zones U, AU1 et A et ce, afin de ne pas exclure les constructions à vocation d'habitat ayant la forme d'une architecture contemporaine de qualité.

Cet alinéa ne figure pas dans le règlement des zones AU (zone à urbaniser à long terme) et N1 (zone naturelle et forestière à protéger).

- ✕ La teinte des antennes paraboliques doit permettre leur intégration visuelle.

Cet alinéa est destiné à garantir l'insertion paysagère des éléments techniques installés de fait à l'extérieur.

Cet alinéa ne figure pas dans le règlement des zones AU (zone à urbaniser à long terme) et N1 (zone naturelle et forestière à protéger).

CONCERNANT LES CLOTURES

- ✕ Des clôtures peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériau opaque n'excède pas 0,50 m de hauteur. Le soubassement peut être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie accompagné d'une haie, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50m.

Les murs de plaques sont interdits.

Cet alinéa est destiné à conserver un paysage ouvert avec une perspective.

Cet alinéa ne figure pas dans le règlement des zones AU (zone à urbaniser à long terme), A (agricole) et N1 (zone naturelle et forestière à protéger).



CONCERNANT LES TOITURES

- ✗ Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés ou rapportés sont autorisés.

Cet alinéa est destiné à répondre aux objectifs du Grenelle I.

Cet alinéa ne figure pas dans le règlement des zones AU (zone à urbaniser à long terme) et N1 (zone naturelle et forestière à protéger).

CONCERNANT LES OUVERTURES

- ✗ Toutes les ouvertures doivent présenter un linteau et une allège saillante.

Cet alinéa est destiné à garantir l'insertion paysagère des constructions à venir via notamment le rappel de détails caractéristiques de l'architecture locale.

Seules les constructions ayant la forme d'une architecture contemporaine de qualité correctement intégrées dans le site pourront y déroger.

Cet alinéa ne figure pas dans le règlement des zones AU (zone à urbaniser à long terme) et N1 (zone naturelle et forestière à protéger).

- ✗ Les constructions ne doivent pas présenter de pignons aveugles, sauf sur limite de propriété. Dans ce cas, des détails architecturaux doivent être mis en place afin d'éviter un pignon uni.

Cet alinéa est destiné à garantir l'insertion paysagère des constructions à venir via notamment le rappel de détails caractéristiques de l'architecture locale.

Seules les constructions ayant la forme d'une architecture contemporaine de qualité correctement intégrées dans le site pourront y déroger.

Cet alinéa ne figure pas dans le règlement des zones AU (zone à urbaniser à long terme), N1 (zone naturelle et forestière à protéger) et N2 (zone naturelle partiellement bâtie à protéger)

ARTICLE 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ✗ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Frichemesnil n'est régie par aucun Plan de Déplacements Urbaines (PDU). Les élus ont fait le choix de définir une règle générale qui puisse s'adapter à chacun des projets à venir et ce, quelle que soit la vocation de la construction à venir.

ARTICLE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- ✗ Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Frichemesnil présente les caractéristiques paysagères du Pays de Caux via la présence de clos-masures, de talus plantés et d'alignements d'arbres de haut-jet.

Cet alinéa est destiné à repérer le patrimoine végétal existant pour le préserver voire le (re)créer et ce, du fait de ses multiples intérêts (paysager, écologique, brise-vent, protection des sols ...)



- ✗ Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.

Cet alinéa est destiné à garantir l'insertion paysagère de la végétation à venir.

Cet alinéa est complété par « appelées à atteindre un port et une dimension identiques à ceux des brise-vent, vergers et haies hautes traditionnelles. » dans le règlement de la zone A.

Cet alinéa ne figure pas dans le règlement des zones AU (zone à urbaniser à long terme) et N1 (zone naturelle et forestière à protéger).

- ✗ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essence locale.

La création de nouvelles parcelles à bâtir a parfois généré l'arrivée d'une végétation étrangère à la région peu ou mal intégrée au paysage.

Cet alinéa vise à garantir la présence du végétal au sein des parcelles déjà bâties et ce, tout en substituant les essences étrangères par des essences locales.

Cet alinéa ne figure pas dans le règlement des zones AU (zone à urbaniser à long terme) et N1 (zone naturelle et forestière à protéger).

- ✗ Les limites séparatives pourront être plantées d'un alignement d'arbres, et dans ce cas, seules les espèces d'essences locales seront autorisées.

La création de nouvelles parcelles à bâtir a parfois généré l'arrivée d'une végétation étrangère à la région peu ou mal intégrée au paysage.

Cet alinéa vise à garantir la présence d'espèces d'essences locales sur le pourtour des parcelles à bâtir à venir.

Cet alinéa ne figure pas dans le règlement des zones AU (zone à urbaniser à long terme) et N1 (zone naturelle et forestière à protéger).

- ✗ Toute nouvelle parcelle à bâtir devra contenir au moins trois arbres de moyenne tige.

L'habitat traditionnel caennais était constitué de cours plantées. Quelques exemples de ce type subsistent encore à Frichemesnil – notamment dans le bourg.

Cet alinéa vise à garantir l'insertion paysagère de toute nouvelle parcelle bâtie et ce, via la présence du végétal.

La rédaction de cet alinéa diffère dans le règlement de la zone N2 du fait de la vocation de la zone vouée à n'accueillir de l'habitat que par le biais de la réhabilitation : « le terrain d'assiette des bâtiments voués à changer de destination devra contenir au moins trois arbres de moyenne tige. »

Cet alinéa ne figure pas dans le règlement des zones AU (zone à urbaniser à long terme), A (agricole) et N1 (zone naturelle et forestière à protéger).

ARTICLE 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- ✗ Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Le COS est un des moyens de déterminer la densité maximale des constructions.

Dans le cas présent, les élus de Frichemesnil ont fait le choix de déterminer la densité des constructions via l'emprise au sol et la hauteur maximale.

Cet alinéa n'est donc pas renseigné.



3. La division du territoire en zones et leurs règles spécifiques

3.1. La zone urbaine

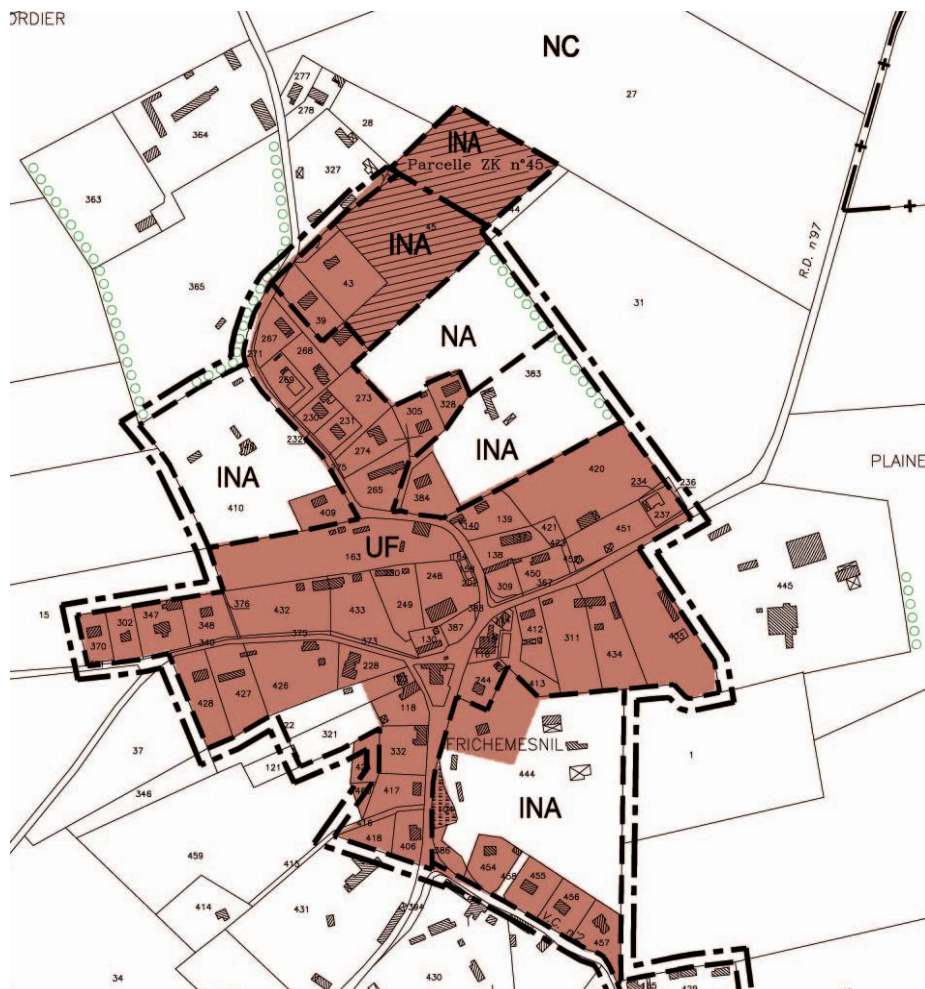
COMPOSITION DE LA ZONE U

Conformément à l'article R.123-5 du code de l'urbanisme, la zone urbaine du Plan Local d'Urbanisme de Frichemesnil comprend les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone urbaine du Plan Local d'Urbanisme correspond au centre bourg. Elle a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat, des équipements et des activités d'accompagnement.

Elle couvre :

- ✗ le secteur UF du POS situé au cœur du bourg défini autour de l'intersection des RD 97 et 100
- ✗ toute la zone INA située au Nord du bourg (opération d'aménagement d'ensemble communale)
- ✗ une parcelle détachée de la zone INA située au Nord-Est du bourg aujourd'hui bâtie (parcelle 384)
- ✗ une parcelle détachée de la zone INA située au Nord-Ouest du bourg aujourd'hui bâtie (parcelle 409)
- ✗ une partie de la zone INA située au Sud du bourg comprenant uniquement l'habitation principale de cet ancien corps de ferme
- ✗ les parcelles 424 et 460 de la zone NC qui ont accueilli le plateau sportif
- ✗ une partie détachée de la zone INA située au Sud du bourg aujourd'hui bâtie (parcelles 454 à 457)





EVOLUTION DE LA SUPERFICIE DES ZONES DE NATURE COMPRABLE¹³ : -0.4 ha

Zones du POS	Zones du PLU	Superficie POS en ha	Superficie projet PLU en ha
UF	U	15.0	14.6

Ce tableau indique une diminution de la superficie de la zone urbaine suite à une analyse différente du tissu bâti existant. L'opération d'aménagement d'ensemble communale au Nord du bourg est intégrée à la zone urbaine tandis qu'à l'exception des parcelles 454 à 457, le tissu bâti compris entre l'intersection des RD 100 et VC 2 et la "Plaine de Cressieuzemare" en est exclu,

LES REGLES D'URBANISME SPECIFIQUES A LA ZONE U

ARTICLE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ✗ Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, d'hébergements hôteliers autres que celles visées à l'article U 2.
- ✗ Les constructions à usage d'activités industrielles, d'exploitations agricoles ou forestières, d'entrepôts.
- ✗ Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents ou saisonniers.
- ✗ Le stationnement des caravanes.
- ✗ Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- ✗ L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- ✗ Dans les secteurs U.r : toutes les constructions sauf celles visées à l'article U 2.

La zone urbaine est la zone où la diversité des fonctions est la plus privilégiée. De fait, les occupations et utilisations du sol sont donc largement admises et la rédaction de l'article 1 est plutôt ouverte. En conséquence, ce qui n'est pas explicitement interdit est permis.

Dans ce contexte, les élus de Frichemesnil ont clairement identifié les occupations et utilisations du sol qu'ils souhaitent écarter de la zone urbaine.

L'article 1 traduit également la doctrine départementale en matière de prise en compte des risques naturels liés aux cavités souterraines.

ARTICLE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

- ✗ Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, de services hôteliers, compatibles avec la proximité de zones d'habitat à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune inconvénient et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de l'ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.
- ✗ Les aires permanentes de stationnement, de jeux et de sport, ouvertes au public.

¹³ La superficie totale de la commune a évolué suite au remembrement lié à la construction de l'A29 : elle est passée de 797 ha à 810 ha (+1.6%)

**Dans les secteurs U.r :**

- ✗ Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
 - la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
 - la construction d'annexes de faible importance,
 - la reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.
- ✗ Peuvent être autorisés les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.

Les élus de Frichemesnil ont clairement identifié les seules occupations et utilisations du sol admises sous réserve de respecter des conditions particulières.

L'article 2 traduit également la doctrine départementale en matière de prise en compte des risques naturels liés aux cavités souterraines.

ARTICLE 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- ✗ Les entrées charretières doivent être implantées à 5m en retrait de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.

Cet alinéa impose la création d'une entrée charretière sur la propriété privée afin de permettre le stationnement des riverains en dehors de la voie publique.

- ✗ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle présentant le moins de danger ou de gêne peut être imposé.

Cet alinéa est destiné à garantir la sécurité routière.

- ✗ Sauf contrainte technique, les accès aux terrains et aux garages situés en contrebas des voies doivent comporter une aire à contre-pente d'au moins 5 mètres de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique. En somme, la première partie du chemin d'accès aux habitations devra observer une pente en direction de la voie publique.

Cet alinéa vise à préserver les habitations avec sous-sol d'éventuelles inondations.

ARTICLE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESAUX PUBLIQUES D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**CONCERNANT L'ASSAINISSEMENT EAUX USEES :**

- ✗ Les eaux usées assimilées industrielles sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.
Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

Cet alinéa vise à imposer une protection optimale de l'environnement si l'activité autorisée dans la zone génère des effluents nuisibles.

A noter que Frichemesnil devrait être dotée de l'assainissement collectif d'ici à partir de 2012.

ARTICLE 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- ✗ Toute division de propriété doit être établie de telle sorte que soit garantie l'utilisation rationnelle des terrains environnants en réservant des possibilités pour l'accès et l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

Cet alinéa vise à garantir l'utilisation de la ressource foncière résiduelle à long terme.



- ✗ Pour être constructible, la parcelle issue d'une unité foncière, après lotissement ou permis de construire valant division, doit avoir une superficie d'au moins 1 500 m² en cas de recours à l'assainissement autonome.

A Frichemesnil, suite à la réalisation du schéma d'assainissement révélant la nature hydromorphe des sols, la municipalité a fait le choix de l'assainissement collectif, lequel pourrait être installé d'ici à partir de 2012.

Dans ce contexte et conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, une superficie minimale a été fixée pour pouvoir à la fois pallier aux contraintes techniques et gérer convenablement les eaux pluviales à la parcelle.

De plus, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, les élus ont explicitement précisé que ce minimum parcellaire s'applique à chacune des constructions et non au terrain d'assiette initial.

ARTICLE 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- ✗ Les constructions destinées à l'habitation et aux activités commerciales, artisanales, de bureaux et de d'hébergements hôteliers doivent observer un recul d'au moins :
 - 10 m par rapport à la limite d'emprise publique existante
 - 5 m par rapport à la limite d'emprise publique projetée.

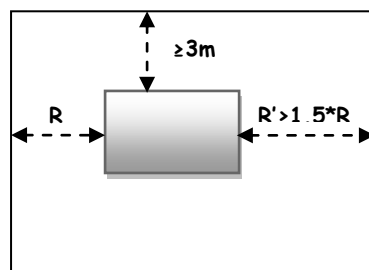
L'essentiel du potentiel résiduel de la zone urbaine est desservie par des voies - à l'exception d'une partie de la RD 100 - dépourvues d'accotements ou de trottoirs. En conséquence, les élus ont fixé les règles énoncées ci-avant pour répondre d'ors et déjà aux exigences quant à la création d'entrées charretières tout en gardant la possibilité d'aménager ultérieurement le bord des voies via la définition d'emprises foncières sur des propriétés privées.

- ✗ Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article précédent, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existant.

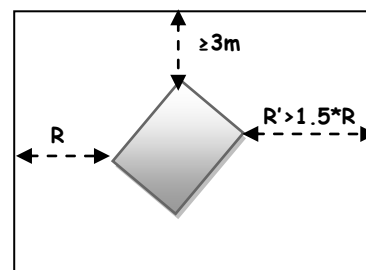
Cet alinéa est destiné à ne pas générer de contraintes lors de l'évolution de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, régulièrement édifiées mais ne répondant pas aux règles du nouveau document d'urbanisme.

ARTICLE 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ✗ Les constructions destinées à l'habitation et aux activités commerciales, artisanales, de bureaux et d'hébergements hôteliers doivent :
 - soit observer un recul (R) par rapport à une limite séparative de la parcelle d'au moins 3m. Le recul par rapport à la limite séparative opposée devra alors être au minimum égale à $R' > 1.5 \cdot R$, soit supérieure à 4,5 m



VOIE PUBLIQUE



VOIE PUBLIQUE

- soit être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.



Force est de constater que les constructions de type pavillonnaire sont majoritairement implantées au cœur de la parcelle, créant ainsi un tissu bâti en rupture avec la trame bâtie préexistante et l'environnement naturel.

Dans le cas présent, les élus ont voulu définir une règle innovante pour créer à terme un tissu urbain structuré et varié, fruit d'une véritable composition d'ensemble, plutôt qu'un tissu urbain distendu et banal.

L'implantation sur une ou plusieurs limites séparatives offre également la possibilité de mieux choisir la localisation de la construction à venir et ce, afin de tirer profit au maximum d'une implantation au Sud, le cas échéant.

Alors que l'implantation au cœur de la parcelle ne permet pas d'optimiser la ressource foncière pour créer un véritable espace de vie à l'extérieur, les alternatives proposées à Frichemesnil peuvent le laisser présager.

- ✗ Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article précédent, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existant.

Cet alinéa est destiné à ne pas générer de contraintes lors de l'évolution de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, régulièrement édifiées mais ne répondant pas aux règles du nouveau document d'urbanisme.

ARTICLE 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- ✗ L'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

Habituellement l'emprise au sol de la zone urbaine - zone d'habitat à conforter - est assez importante et ce, dans l'optique d'une utilisation économe de la ressource foncière.

Dans le cas présent, vu la nature hydromorphe des sols, la municipalité a fixé l'emprise au sol à 30% de la superficie du terrain et ce, afin de pallier à la fois aux contraintes techniques de l'assainissement autonome et gérer convenablement les eaux pluviales à la parcelle.

- ✗ Dans le cas de l'agrandissement d'une construction sur une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol si l'emprise au sol des constructions existantes excède déjà 30% de la superficie du terrain.

Cet alinéa est destiné à ne pas générer de contraintes lors de l'évolution de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, régulièrement édifiées mais ne répondant pas aux règles du nouveau document d'urbanisme.

Bien que cet alinéa concerne très peu de propriétés bâties, les élus ont fixé cette règle notamment pour que l'hôtel-restaurant (1 étoile) puisse perdurer.

ARTICLE 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS CONCERNANT LES GENERALITES ET L'ASPECT

- ✗ La construction de bâtiments à usage d'activités sera subordonnée à la réalisation d'écrans de végétation pour protéger les vues depuis le domaine public.
- ✗ Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les bardages et les toitures doivent être mats.
- ✗ Les constructions à vocation d'activités commerciales, artisanales ou de bureaux doivent présenter des couleurs sombres.

Ces alinéas visent à garantir l'insertion paysagère de toute nouvelle construction à usage d'activité et ce, via la sobriété des matériaux et des teintes ainsi que la présence du végétal.



CONCERNANT L'ADAPTATION AU SOL

- ✗ Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- ✗ Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

Ces alinéas sont destinés à empêcher l'arrivée de constructions non adaptées au paysage général de la commune.

CONCERNANT LES TOITURES

- ✗ Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Le chaume peut être admis.
- ✗ Les croupes ne peuvent être admises que sur les bâtiments allongés et leur pente doit être plus prononcée que celle des versants de long-pan du même bâtiment.
- ✗ Sauf sur limite séparative, les toitures doivent présenter un débord en pignon et en long-pan de 20 cm minimum.
- ✗ Les habitations, y compris leurs annexes jointives ou non, doivent présenter au moins deux versants de pente de 45° minimum. Toutefois les toitures à une pente isolée sont autorisées :
 - Pour les constructions annexes de faible volume dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante.
 - Dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité ou d'une architecture liée à une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale intégrée dans le site.

Ces alinéas sont destinés à garantir l'insertion paysagère des constructions à venir via notamment le rappel des formes caractéristiques de l'architecture locale.

Seules les constructions ayant la forme d'une architecture contemporaine de qualité ou d'une architecture liée à une démarche HQE correctement intégrées dans le site pourront y déroger.

ARTICLE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- ✗ Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espace vert d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

Cet alinéa vise à garantir l'insertion paysagère de tout nouveau projet de construction et de ses abords dans sa globalité.

3.2. Les zones à urbaniser immédiatement à vocation d'habitat

Conformément à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme, le projet de zonage du Plan Local d'Urbanisme de Frichemesnil distingue les zones à urbaniser immédiatement (zone AUI) des zones d'urbanisation future à long terme (zone AU).

COMPOSITION DES ZONES AUI :

Les zones à urbaniser ont pour vocation principale d'accueillir de l'habitat lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires.

A Frichemesnil, trois secteurs sont classés en zone AUI : tous sont en périphérie immédiate du cœur du bourg.



ZONE AUI SITUEE AU NORD DU BOURG

Déjà ouverte à l'urbanisation dans le Plan d'Occupation des Sols, elle est composée d'une partie de la zone NA attenante à l'opération d'aménagement d'ensemble en cours de finalisation. Elle pourra dorénavant être desservie par la nouvelle voie créée pour les besoins des neuf lots à bâtir prochainement mis sur le marché. Malgré le zonage du POS, cette zone a récemment fait l'objet d'une demande de certificat d'urbanisme pour créer trois terrains à bâtir. Dans ce contexte et alors que le potentiel de cette grande unité foncière était resté inexploité depuis 1995, la municipalité a fait le choix de dimensionner cette zone AUI de sorte à pouvoir accueillir trois nouvelles habitations.

Au vu de la situation géographique de l'unité foncière d'origine, les élus prévoient d'y réserver un emplacement pour créer une nouvelle voie afin de permettre :

- aux piétons - notamment les enfants - de relier le bourg, et plus particulièrement l'école et le plateau sportif, en toute sécurité depuis le "lotissement" communal
- aux habitants de trois parcelles déjà bâties, jusque là desservies par un chemin privé (servitude de passage) de disposer d'une voie d'accès aménagée.

Desserte en eau potable : Ø90 PVC sous la voie d'accès à la parcelle 383 (chemin privé, servitude de passage)

Desserte électrique : le réseau enterré passe au droit de la parcelle sous la RD 100

Desserte gaz

Desserte assainissement eaux usées : prévue dans le projet à venir

Desserte voirie possible via la voie interne de l'opération d'aménagement d'ensemble communale d'une largeur de 8m.



En 1995, ces parcelles avaient été classées en zone d'urbanisation future à long terme faute d'accès.

En 2009, au vu du projet communal en cours de réalisation et de l'opportunité de pouvoir relier ce nouveau quartier au reste du tissu bâti, la municipalité estime que le moment est venu de les ouvrir à l'urbanisation immédiate d'autant qu'elles s'imbriquent dans la zone urbaine.

A terme, l'urbanisation à venir dans cette partie du territoire communal sera totalement intégrée au tissu bâti existant grâce à un bouclage comme indiqué dans les orientations spécifiques (cf page 98)



ZONE AUI SITUEE AU SUD DU BOURG

A l'exception de l'habitation principale de cet ancien corps de ferme classée en zone urbaine, le reste de cette unité foncière, déjà ouverte à l'urbanisation dans le Plan d'Occupation des Sols, est maintenue en zone d'urbanisation immédiate du fait de la proximité de l'ensemble des équipements publics, et plus particulièrement l'école et le plateau sportif, et du potentiel résiduel intéressant.

Les élus y ont défini des orientations spécifiques (cf page 98) pour imposer :

- le maintien de la desserte routière existante depuis la VC 2 (accès sécurisé)
- la création de liaisons piétonnes pour accéder aux équipements publics
- la création d'un alignement d'arbres de haut-jet d'espèces d'essences locales en limite avec la zone agricole (fermeture végétale en limite avec la plaine agricole)

Desserte en eau potable : Ø100 A.C. sous la RD 100 et la voie communale 2

Desserte électrique : le réseau enterré passe au droit de la parcelle sous la RD 100 et la voie communale 2

Desserte gaz

Desserte assainissement eaux usées : prévue dans le projet à venir

Desserte voirie via la RD 100 et la voie communale 2, toutes deux suffisamment dimensionnées pour supporter le trafic supplémentaire généré par l'arrivée de nouveaux habitants



En 1995, l'ensemble du corps de ferme avait été classé en zone INA.

En 2009, force est de constater que seuls quatre terrains à bâtir ont été détachés le long de la VC 2. Dans ce contexte, la municipalité a fait le choix de maintenir cette zone ouverte pour que l'urbanisation linéaire existante puisse se densifier et former à terme une entité bâtie cohérente, totalement intégrée au tissu bâti existant grâce à un bouclage.

D'une contenance de 2 hectares, elle n'offre qu'un potentiel de l'ordre d'une dizaine d'habitations du fait de la nature hydromorphe des sols.



ZONE AUI SITUEE A L'OUEST DU BOURG

Imbriquée dans la zone urbaine et à proximité immédiate de l'école et du plateau sportif, cette zone, d'une contenance cadastrale de 2.7 hectares, est ouverte à l'urbanisation par le projet de Plan Local d'Urbanisme. Face à la rétention foncière exercée sur les zones INA du Plan d'Occupation des Sols et du fait de la présence d'indices de vides sur certaines d'entre elles, la municipalité a fait le choix d'ouvrir à l'urbanisation ces parcelles agricoles situées en sortie de bourg en allant vers Ormesnil. A terme, cette zone AUI pourra être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Les élus y ont défini des orientations spécifiques (cf page 98) pour imposer :

- la desserte routière depuis la voie communale n°5 (accès sécurisé)
- la création de liaisons piétonnes pour accéder à l'école et au plateau sportif
- la création d'un alignement d'arbres de haut-jet d'espèces d'essences locales en limite avec la zone agricole (fermeture végétale en limite avec la plaine agricole)

Desserte en eau potable : Ø80 A.C. sous la RD 97

Desserte électrique : le réseau enterré passe au droit de la parcelle sous la RD 97

Desserte gaz

Desserte assainissement eaux usées : prévue dans le projet à venir

Desserte voirie via la voie communale 5, suffisamment dimensionnée pour supporter le trafic supplémentaire généré par l'arrivée de nouveaux habitants.



A terme, l'urbanisation à venir dans cette partie du territoire communal sera totalement intégrée au tissu bâti existant grâce à un bouclage.

Au vu de la localisation géographique, de la nature hydromorphe du sol et en l'absence de risque naturel connu, cette zone offre actuellement un potentiel de l'ordre d'une quinzaine d'habitations.



MODIFICATION APPORTEE APRES L'ENQUETE PUBLIQUE

Le projet de PLU arrêté par le conseil municipal le 25 février 2010 prévoyait d'ouvrir à l'urbanisation une zone située au Sud-Ouest du bourg d'une contenance cadastrale de 0.6 hectare.

Toutefois, les Services de l'Etat ont estimé que cette ouverture à l'urbanisation était une erreur d'appréciation et que le maintien d'un tel classement ne se justifiait pas.

En conséquence, après l'enquête publique, les élus ont fait le choix de modifier le projet de plan de zonage et de reclasser ladite zone en N2 (zone naturelle partiellement bâtie à protéger pour en préserver le caractère rural).

Dans le présent projet de zonage de Plan Local d'Urbanisme, 2 hectares sont maintenus ouverts à l'urbanisation et 2.7 hectares pourront être ouverts à l'urbanisation pendant toute la durée du Plan Local d'Urbanisme. Ces choix permettront de répondre à la volonté communale d'assurer, à minima, le renouvellement de la population, voire une certaine croissance et ce, sans toutefois dépasser le seuil des 500 habitants fixé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

A noter que toutes ces zones sont déjà desservies par l'ensemble des réseaux et qu'à terme, elles devraient également être toutes desservies par le réseau d'assainissement collectif.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

A4 - DWG



EVOLUTION DE LA SUPERFICIE DES ZONES DE NATURE COMPARABLE¹⁴ : -2.1 ha

Zones du POS	Zones du PLU	Superficie POS en ha	Superficie projet PLU en ha
1NA	AUI	7.5	5.4

Ce tableau indique une diminution significative des zones à urbaniser immédiatement à vocation d'habitat. Les élus ont défini des zones à urbaniser uniquement dans le bourg. Elles sont dimensionnées pour répondre strictement aux objectifs de population énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Le présent projet de Plan Local d'Urbanisme constitue un rééquilibrage du Plan d'Occupation des Sols.

LES REGLES D'URBANISME SPECIFIQUES AUX ZONES AUI

ARTICLE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ✗ Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU1 2.

Les élus de Frichemesnil ont clairement identifié les occupations et utilisations du sol qu'ils souhaitent écarter de la zone à urbaniser.

ARTICLE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisés, sous réserve de la compatibilité avec le caractère de la zone :

- ✗ L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes
- ✗ Le changement de destination des constructions existantes,
- ✗ Les annexes de faible importance, jointives ou non.

L'une des zones AUI comprend des bâtiments présentant les caractéristiques de l'architecture locale.

Ces alinéas sont destinés à permettre leur réhabilitation voire leur redimensionnement.

Sont autorisés :

- ✗ Toute construction et toute opération d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation à la condition que le constructeur ou le lotisseur prenne à sa charge la réalisation des équipements propres à la zone sans préjudice des participations éventuellement exigibles.
- ✗ Les équipements d'infrastructures et constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces aménagements.

Les élus de Frichemesnil ont clairement identifié les seules occupations et utilisations du sol admises sous réserve de respecter des conditions particulières.

ARTICLE 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- ✗ Les entrées charretières doivent être implantées à 5m en retrait de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.

Cet alinéa impose la création d'une entrée charretière sur la propriété privée afin de permettre le stationnement des riverains en dehors de la voie publique.

¹⁴ La superficie totale de la commune a évolué suite au remembrement lié à la construction de l'A29 : elle est passée de 797 ha à 810 ha (+1.6%)



- ✗ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle présentant le moins de danger ou de gêne peut être imposé.

Cet alinéa est destiné à garantir la sécurité routière.

- ✗ Sauf contrainte technique, les accès aux terrains et aux garages situés en contrebas des voies doivent comporter une aire à contre-pente d'au moins 5 mètres de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique. En somme, la première partie du chemin d'accès aux habitations devra observer une pente en direction de la voie publique.

Cet alinéa vise à préserver les habitations avec sous-sol d'éventuelles inondations.

ARTICLE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESAUX PUBLIQUES D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISEMENT

CONCERNANT L'ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES :

- ✗ La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone à urbaniser dans sa totalité. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

Cet alinéa vise à gérer les eaux pluviales à l'échelle de la zone à urbaniser dans sa globalité.

ARTICLE 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- ✗ Toute division de propriété doit être établie de telle sorte que soit garantie l'utilisation rationnelle des terrains environnants en réservant des possibilités pour l'accès et l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

Cet alinéa vise à garantir l'utilisation de la ressource foncière résiduelle à long terme.

- ✗ Pour être constructible, la parcelle issue d'une unité foncière, après lotissement ou permis de construire valant division, doit avoir une superficie d'au moins 1 500 m² en cas de recours à l'assainissement autonome.

A Frichemesnil, suite à la réalisation du schéma d'assainissement révélant la nature hydromorphe des sols, la municipalité a fait le choix de l'assainissement collectif, lequel pourrait être installé d'ici à 2012.

Dans ce contexte et conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, une superficie minimale a été fixée pour pouvoir à la fois pallier aux contraintes techniques et gérer convenablement les eaux pluviales à la parcelle.

De plus, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, les élus ont explicitement précisé que ce minimum parcellaire s'applique à chacune des constructions et non au terrain d'assiette initial.

ARTICLE 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- ✗ Les constructions destinées à l'habitation et aux activités commerciales, artisanales, de bureaux et de d'hébergements hôteliers doivent observer un recul d'au moins :
 - 10 m par rapport à la limite d'emprise publique existante
 - 5 m par rapport à la limite d'emprise publique projetée.



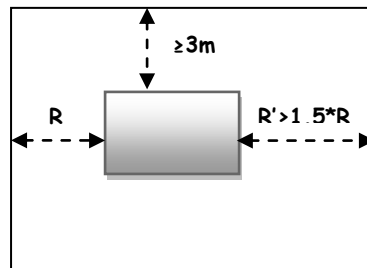
Trois des quatre des zones AUI sont desservies par des voies dépourvues d'accotements ou de trottoirs. En conséquence, les élus ont fixé les règles énoncées ci-avant pour répondre d'ors et déjà aux exigences quant à la création d'entrées charretières tout en gardant la possibilité d'aménager ultérieurement le bord des voies via la définition d'emprises foncières sur des propriétés privées.

- ✗ Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article précédent, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existant.

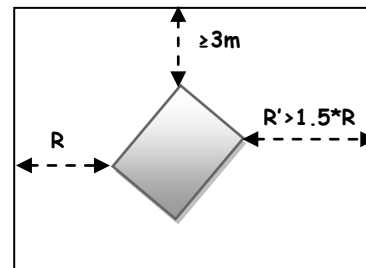
Cet alinéa est destiné à ne pas générer de contraintes lors de la réhabilitation des bâtiments présentant les caractéristiques de l'architecture locale.

ARTICLE 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ✗ Les constructions destinées à l'habitation et aux activités commerciales, artisanales, de bureaux et d'hébergements hôteliers doivent :
 - soit observer un recul (R) par rapport à une limite séparative de la parcelle d'au moins 3m. Le recul par rapport à la limite séparative opposée devra alors être au minimum égale à $R' > 1.5 \cdot R$, soit supérieure à 4.5 m



VOIE PUBLIQUE



VOIE PUBLIQUE

- soit être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Force est de constater que les constructions de type pavillonnaire sont majoritairement implantées au cœur de la parcelle, créant ainsi un tissu bâti en rupture avec la trame bâtie préexistante et l'environnement naturel.

Dans le cas présent, les élus ont voulu définir une règle innovante pour créer à terme un tissu urbain structuré et varié, fruit d'une véritable composition d'ensemble, plutôt qu'un tissu urbain distendu et banal.

L'implantation sur une ou plusieurs limites séparatives offre également la possibilité de mieux choisir la localisation de la construction à venir et ce, afin de tirer profit au maximum d'une implantation au Sud, le cas échéant.

Alors que l'implantation au cœur de la parcelle ne permet pas d'optimiser la ressource foncière pour créer un véritable espace de vie à l'extérieur, les alternatives proposées à Frichemesnil peuvent le laisser présager.

- ✗ Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article précédent, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existant.

Cet alinéa est destiné à ne pas générer de contraintes lors de la réhabilitation des bâtiments présentant les caractéristiques de l'architecture locale.



ARTICLE 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- ✗ L'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

Habituellement l'emprise au sol de la zone urbaine - zone d'habitat à conforter - est assez importante et ce, dans l'optique d'une utilisation économe de la ressource foncière.

Dans le cas présent, vu la nature hydromorphe des sols, la municipalité a fixé l'emprise au sol à 30% de la superficie du terrain et ce, afin de pallier à la fois aux contraintes techniques de l'assainissement autonome et gérer convenablement les eaux pluviales à la parcelle.

ARTICLE 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

CONCERNANT LES GENERALITES ET L'ASPECT

- ✗ En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

Cet alinéa vise à garantir une réhabilitation de qualité de tout bâtiment présentant les caractéristiques de l'architecture locale.

- ✗ Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les bardages et les toitures doivent être mats.

Cet alinéa visent à garantir l'insertion paysagère de toute nouvelle construction et ce, via la sobriété des matériaux.

CONCERNANT L'ADAPTATION AU SOL

- ✗ Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- ✗ Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

Ces alinéas sont destinés à empêcher l'arrivée de constructions non adaptés au paysage général de la commune.

CONCERNANT LES TOITURES

- ✗ Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Le chaume peut être admis.
- ✗ Les croupes ne peuvent être admises que sur les bâtiments allongés et leur pente doit être plus prononcée que celle des versants de long-pan du même bâtiment.
- ✗ Sauf sur limite séparative, les toitures doivent présenter un débord en pignon et en long-pan de 20 cm minimum.
- ✗ Les habitations, y compris leurs annexes jointives ou non, doivent présenter au moins deux versants de pente de 45° minimum. Toutefois les toitures à une pente isolée sont autorisées :
 - Pour les constructions annexes de faible volume dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante.
 - Dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité ou d'une architecture liée à une démarche Haute Qualité Environnementale intégrée dans le site.

Ces alinéas sont destinés à garantir l'insertion paysagère des constructions à venir via notamment le rappel des formes caractéristiques de l'architecture locale.

Seules les constructions ayant la forme d'une architecture contemporaine de qualité ou d'une architecture liée à une démarche Haute Qualité Environnementale correctement intégrées dans le site pourront y déroger.



ARTICLE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- ✗ Un alignement d'arbres, constitué d'espèces d'essence locale, doit être planté en limite avec la zone agricole afin d'assurer la fermeture végétale de la zone.

Cet alinéa vise à définir les nouvelles limites physiques du bourg.

- ✗ Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espace vert d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

Cet alinéa vise à garantir l'insertion paysagère de tout nouveau projet de construction et de ses abords dans sa globalité.

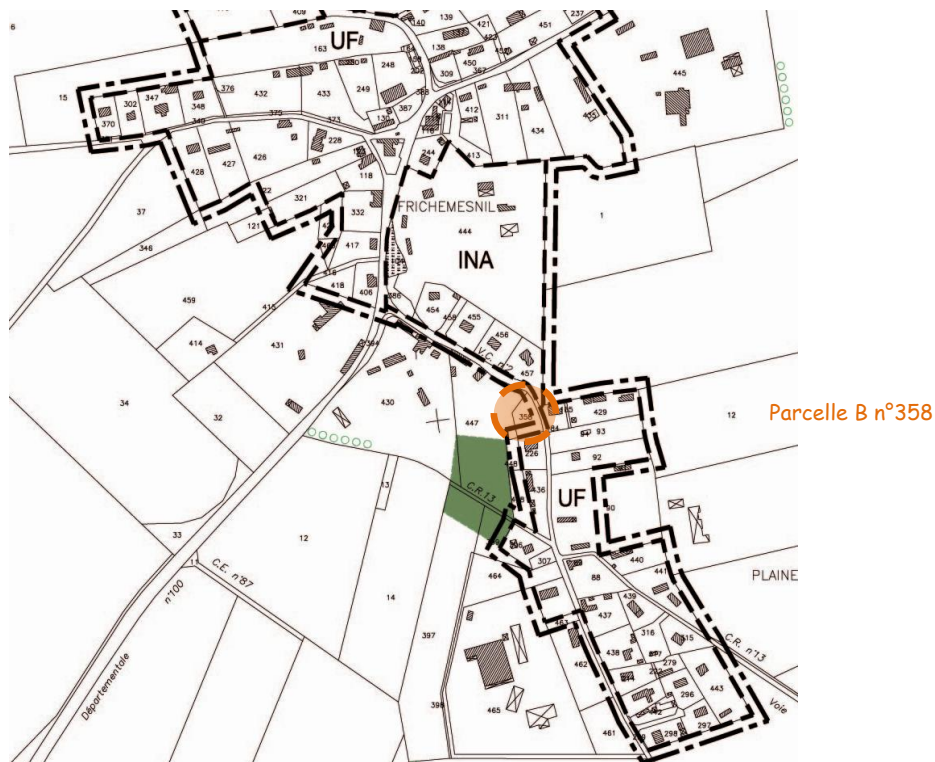
3.3. Les zones à urbaniser à long terme à vocation d'habitat

Conformément à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme, le projet de zonage du Plan Local d'Urbanisme de Frichemesnil distingue les zones à urbaniser immédiatement (zone AUI) des zones d'urbanisation future à long terme (zone AU).

COMPOSITION DE LA ZONE AU :

La zone à urbaniser à vocation d'habitat à long terme devra faire l'objet d'une procédure de modification ou de révision de Plan Local d'Urbanisme.

A Frichemesnil, un seul secteur a été classé en zone AU et ce, au vu du tissu bâti existant et du projet d'hydraulique douce à venir aux abords d'une mare existante (parcelle B n°358).



Cette entité ne peut être urbanisée qu'après aménagement de la voie d'accès et extension de tous les réseaux. Néanmoins, les élus ont d'ores et déjà défini des orientations spécifiques pour imposer la création d'un seul accès depuis le CR 13 pour desservir les constructions à venir. Les élus prévoient également de réserver un emplacement pour créer une liaison piétonne pour accéder aux équipements publics.

Les quelques habitations attendues à long terme sur cette zone de faible superficie viendront conforter le tissu bâti existant sans fortement remettre en cause le caractère rural du site



EVOLUTION DE LA SUPERFICIE DES ZONES DE NATURE COMPARABLE¹⁵ : -0.4 ha

Zones du POS	Zones du PLU	Superficie POS en ha	Superficie projet PLU en ha
NA	AU	1.0	0.6

Ce tableau indique une diminution significative des zones à urbaniser à long terme à vocation d'habitat.

Les élus ont défini une seule zone à urbaniser à long terme très restreinte entre un projet d'hydraulique douce à venir et une zone au tissu bâti lâche existante afin d'optimiser la faible ressource foncière encore disponible.

Le CR 13 nécessite d'être aménagé pour pouvoir desservir cette zone convenablement. Des extensions de réseaux sont également à prévoir.

LES REGLES D'URBANISME SPECIFIQUES A LA ZONE AU

En dehors des règles communes à toutes les zones énoncées précédemment (§ Partie III, III, 2 - Les règles communes à l'ensemble des zones), il n'est pas fixé de prescriptions particulières dans le règlement de la zone AU.

3.4. Les zones naturelles et forestières à protéger

Conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, le projet de zonage du Plan Local d'Urbanisme de Frichemesnil distingue les zones naturelles et forestières à protéger (zone N1) des zones naturelles à protéger délimitant des zones déjà bâties où seuls les bâtiments de caractère pourront être réhabilités (zone N2) et des zones naturelles à protéger délimitant des zones déjà bâties au sein desquelles des espaces libres pourront accueillir quelques constructions (zone N3).

COMPOSITION DES ZONES N1

La zone naturelle et forestière a pour vocation principale de repérer les espaces naturels pour assurer leur préservation dans le temps.

A Frichemesnil, trois secteurs sont classés en zone N1 :

- ✗ le paysage couvrant le Fond de Clères ainsi que les espaces boisés situés sur chacun des versants de ce thalweg qui assure, depuis Clères, la remontée sur le plateau de Frichemesnil.
- ✗ deux petites parcelles boisées au cœur du bourg destinées à recevoir le projet de parcours sportif.
- ✗ les parcelles destinées à recevoir le projet d'hydraulique douce aux abords d'une mare existante ainsi que la mare elle-même en allant vers la " Plaine de Cressieuze-mare " depuis l'intersection de la RD 100 et de la VC 2.

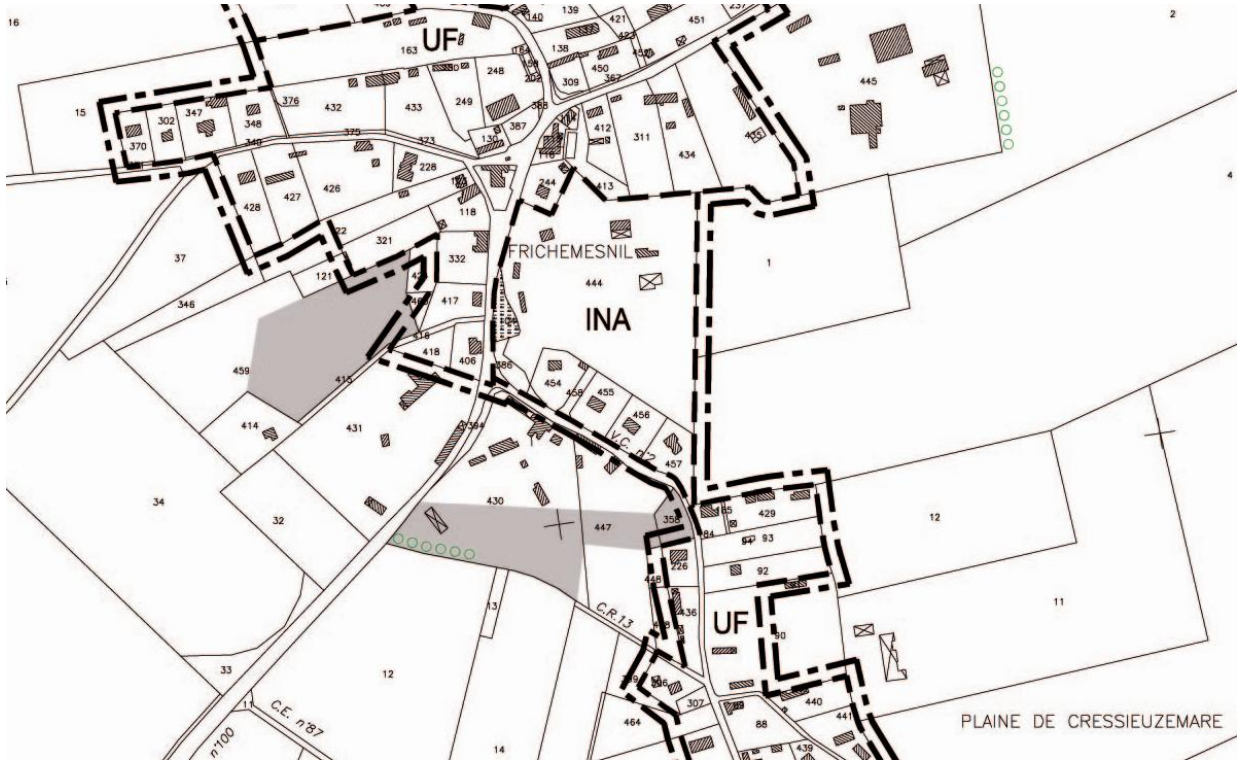
Le premier secteur N1 est la nouvelle traduction de la protection qui existe déjà dans le Plan d'Occupation des Sols via une zone ND. L'objectif est d'assurer la pérennité de la préservation de cette portion du territoire communal.

¹⁵ La superficie totale de la commune a évolué suite au remembrement lié à la construction de l'A29 : elle est passée de 797 ha à 810 ha (+1.6%)



Les deux autres secteurs N1 résultent d'une analyse plus fine de quelques parcelles jusque-là classées en zone NC dans le Plan d'Occupation des Sols. Les élus prévoient de réserver sur chacun d'entre eux un emplacement : l'un, pour aménager un parcours sportif, l'autre, pour aménager un projet d'hydraulique douce.

Ci-après, ne figurent que les zones N1 nouvellement définies dans le bourg.



EVOLUTION DE LA SUPERFICIE¹⁶ : +2.5 ha

Zones du POS	Zones du PLU	Superficie POS en ha	Superficie projet PLU en ha
ND	N1	35.0	37.5

Ce tableau indique une faible augmentation des zones de protection de site.

En sus de la zone ND du Plan d'Occupation des Sols, deux petites zones vouées à être aménagées par la municipalité sont également classées en zone N1 (parcours sportif au sein d'une zone verte et projet d'hydraulique douce)

LES REGLES D'URBANISME SPECIFIQUES AUX ZONES N1

ARTICLE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

✗ Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N1 2.

Les élus de Frichemesnil ont clairement identifié les occupations et utilisations du sol qu'ils souhaitent écarter de cette zone naturelle.

¹⁶ La superficie totale de la commune a évolué suite au remembrement lié à la construction de l'A29 : elle est passée de 797 ha à 810 ha (+1.6%)



✕ Dans les secteurs N1.i : toutes les constructions sauf celles visées à l'article N1 2.

L'article 1 traduit la doctrine départementale en matière de prise en compte des risques naturels liés aux ruissellements.

ARTICLE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL A DES CONDITIONS PARTICULIERES

✕ Dans le secteur N1, sont autorisées les constructions liées à la mise en place d'un parcours sportif.

✕ Dans les secteurs N1 et N1.i, peuvent être autorisés, les affouillements et exhaussements ayant pour effet de créer :

- un équipement public destiné à mettre en place un projet d'hydraulique douce.
- un ouvrage de lutte contre le ruissellement

Les élus de Frichemesnil ont clairement identifié les seules occupations et utilisations du sol admises sous réserve de respecter des conditions particulières.

Cette rédaction va permettre de concrétiser le projet de parcours sportif au sein de la zone verte et le projet d'hydraulique douce aux abords de la mare existante sur la parcelle B n°258.

L'article 2 traduit également la doctrine départementale en matière de prise en compte des risques naturels liés aux ruissellements.

En dehors des articles 1 et 2 énoncés ci-avant et des règles communes à toutes les zones énoncées précédemment (§ Partie III, III, 2 - Les règles communes à l'ensemble des zones), il n'est pas fixé de prescriptions particulières dans le règlement de la zone N1.

3.5. Les zones naturelles partiellement bâties à protéger pour en préserver le caractère rural

Conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, le projet de zonage du Plan Local d'Urbanisme de Frichemesnil distingue les zones naturelles et forestières à protéger (zone N1) des zones naturelles à protéger délimitant des zones déjà bâties où seuls les bâtiments de caractère pourront être réhabilités (zone N2) et des zones naturelles à protéger délimitant des zones déjà bâties au sein desquelles des espaces libres pourront accueillir quelques constructions (zone N3).

COMPOSITION DES ZONES N2

Les zones naturelles partiellement bâties à protéger pour en préserver le caractère rural ont pour vocation principale de repérer les secteurs bâtis de la commune ayant un caractère naturel pour assurer leur préservation dans le temps.

A Frichemesnil, plusieurs secteurs sont classés en zone N2 :

✕ Dans la partie Nord du bourg :

- la parcelle 410, potentiel résiduel d'une zone INA impacté par des indices de cavités souterraines
- les parcelles 363, 364 et 365 de la zone NC présentant toutes les caractéristiques du clos mesure
- les parcelles 277 et 278 de la zone NC comprenant des habitations de type pavillonnaire
- une partie de la parcelle 383, potentiel résiduel de zones INA et NA présentant toutes les caractéristiques du clos mesure.



✗ Dans la partie Sud du bourg :

- la parcelle 431 de la zone NC comprenant des constructions caractéristiques de l'architecture locale
- la parcelle 414 de la zone NC comprenant un bâtiment réhabilité en habitation
- la parcelle 430 de la zone NC comprenant une exploitation qui a cessé récemment toute activité où les constructions présentent les caractéristiques de l'architecture locale
- une partie de la parcelle 447 de la zone NC où les constructions présentent les caractéristiques de l'architecture locale
- la parcelle 462 comprenant le bâtiment B24 repéré au titre du L.123-3-1 du code de l'urbanisme via la procédure de modification approuvée le 19 mai 2005.

✗ Les entités bâties de Cressieuzeu Mare en dehors des exploitations agricoles encore en activité

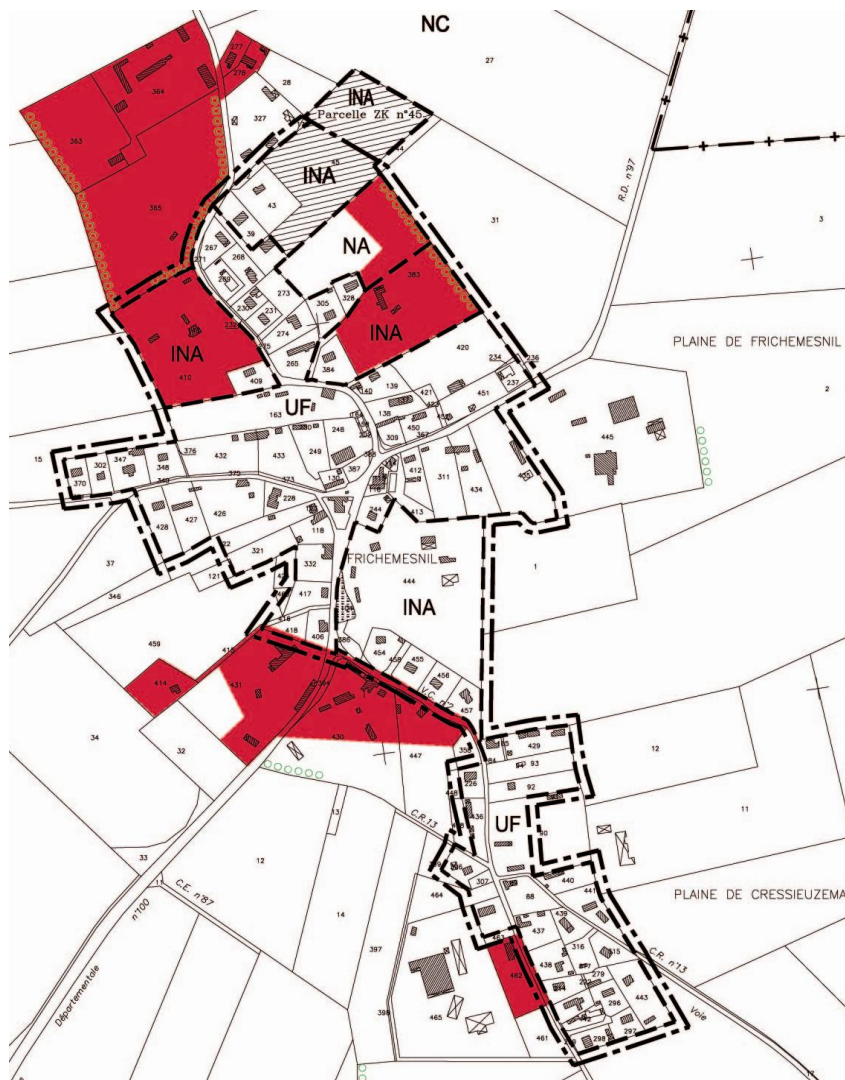
✗ Les entités bâties du Val au Bouvier

✗ Les entités bâties du Mont Landrin en dehors des exploitations agricoles encore en activité

✗ Les entités bâties d'Ormesnil en dehors des exploitations agricoles encore en activité et d'un petit secteur au potentiel résiduel.

✗ deux écarts : l'un, une parcelle bâtie à la Joserie, l'autre, une parcelle bâtie aux Aiguilles

Ci-après ne figurent que les zones N2 nouvellement définies dans le bourg.





Cette sectorisation résulte d'une analyse plus fine du tissu bâti existant. Alors que le Plan d'Occupation des Sols avait classé la plupart des hameaux et tous les écarts en zone agricole, le Plan Local d'Urbanisme distingue les propriétés bâties des centres d'exploitation agricole encore en activité.

Ces zones N2 n'ont pas vocation à accueillir d'habitat neuf supplémentaire. Néanmoins, les entités déjà bâties vont ainsi retrouver une constructibilité limitée aux extensions et aux annexes tandis que les anciens bâtiments agricoles pourront être réhabilités.

LES REGLES D'URBANISME SPECIFIQUES AUX ZONES N2

ARTICLE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ✗ Toutes occupations et utilisations du sol autres que celle visées à l'article N2 2.

Les élus de Frichemesnil ont clairement identifié les occupations et utilisations du sol qu'ils souhaitent écarter de la zone naturelle.

- ✗ Dans les secteurs N2.r et N2.i : toutes les constructions sauf celles visées à l'article N2 2

L'article 1 traduit la doctrine départementale en matière de prise en compte des risques naturels liés aux cavités et aux ruissellements.

ARTICLE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- ✗ L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU
- ✗ Les annexes, jointives ou non, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles en respectent le caractère naturel.

La zone N2 n'est pas vouée à accueillir d'habitat neuf supplémentaire.

Ces alinéas sont destinés à ne permettre que l'évolution des constructions existantes.

- ✗ Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. à condition qu'il soit compatible avec le caractère de la zone.

La zone N2 comprend des bâtiments présentant les caractéristiques de l'architecture locale.

Cet alinéa est destiné à permettre leur réhabilitation voire leur redimensionnement.

Dans les secteurs N2.r :

- ✗ Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
 - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
 - La construction d'annexes de faible importance,
 - La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.



- ✗ Peuvent être autorisés, les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.

Dans les secteurs N2.i :

- ✗ Seules sont autorisées :
 - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
 - La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation
- ✗ Peuvent être autorisés, les affouillements et exhaussements ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.

L'article 2 traduit également la doctrine départementale en matière de prise en compte des risques naturels liés aux cavités souterraines et aux ruissellements.

ARTICLE 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- ✗ Sauf contrainte technique, les accès aux terrains et aux garages situés en contrebas des voies doivent comporter une aire à contre-pente d'au moins 5 mètres de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique.

Cet alinéa vise à préserver les habitations avec sous-sol d'éventuelles inondations.

ARTICLE 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- ✗ Le terrain d'assiette des bâtiments voués à changer de destination doit avoir une superficie minimale de 2 500 m².

Conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, une superficie minimale a été fixée à la fois :

- pour permettre la mise en valeur du bâtiment réhabilité en habitation et préserver ainsi l'intérêt paysager de la zone.
- pour pallier aux contraintes techniques d'assainissement des eaux usées et gérer convenablement les eaux pluviales à la parcelle.

ARTICLE 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- ✗ Les constructions doivent observer un recul d'au moins 10m par rapport à la limite d'emprise publique existante.

Cet alinéa vise à préserver l'intérêt paysager de la zone.

- ✗ Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article précédent, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existant

Cet alinéa est destiné à ne pas générer de contraintes lors de l'évolution de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, régulièrement édifiées mais ne répondant pas aux règles du nouveau document d'urbanisme.

ARTICLE 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ✗ Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Face à la diversité des localisations des constructions au sein des unités foncières dans la zone N2, les élus ont fait le choix de ne pas fixer de règle dans cette zone afin de permettre à l'habitat existant d'évoluer.



- ✗ Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article précédent, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existant

Cet alinéa est destiné à ne pas générer de contraintes lors de l'évolution de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, régulièrement édifiées mais ne répondant pas aux règles du nouveau document d'urbanisme.

ARTICLE 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- ✗ L'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 15% de la superficie du terrain.

La municipalité a fixé l'emprise au sol à 15% de la superficie du terrain et ce, afin de :

- permettre l'amélioration du confort des habitations existantes.
- permettre la mise en valeur des bâtiments réhabilités en habitations et préserver ainsi l'intérêt paysager de la zone.
- pallier aux contraintes techniques d'assainissement des eaux usées et gérer convenablement les eaux pluviales à la parcelle.

ARTICLE 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

CONCERNANT LES GENERALITES ET L'ASPECT

- ✗ Le soin à apporter pour l'intégration des constructions dans le site doit porter sur la couleur, la nature des matériaux employés et le choix de l'emplacement du projet.

Ces alinéas visent à garantir l'insertion paysagère de toute nouvelle construction tant pour les extensions ou annexes aux habitations existantes que pour les constructions à venir à vocation de gîtes et de chambres d'hôtes.

CONCERNANT LES AGRANDISSEMENTS, GARAGES ET ANNEXES ATTENANTS OU NON

- ✗ Les agrandissements, garages et annexes attenants ou non ne sont admissibles que si leur aspect extérieur n'altère pas l'unité de la construction d'origine : proportion des ouvertures, menuiseries, pentes et aspect des couvertures similaires.

Cet alinéa est destiné à garantir l'insertion paysagère des constructions à venir.

3.6. Les zones naturelles bâties au potentiel résiduel à protéger

Conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, le projet de zonage du Plan Local d'Urbanisme de Frichemesnil distingue les zones naturelles et forestières à protéger (zone N1) des zones naturelles à protéger délimitant des zones déjà bâties où seuls les bâtiments de caractère pourront être réhabilités (zone N2) et des zones naturelles à protéger délimitant des zones déjà bâties au sein desquelles des espaces libres pourront accueillir quelques constructions (zone N3).

COMPOSITION DES ZONES N3

Les zones naturelles bâties au potentiel résiduel à protéger couvrent des zones déjà bâties, limitées strictement à l'enveloppe spatiale des groupes d'habitations existants. Elles pourront accueillir quelques constructions supplémentaires et ce, sans porter atteinte à la préservation des sols agricoles, forestiers ou naturels, conformément au troisième alinéa de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme.



A Frichemesnil, trois secteurs sont classés en zone N3 :

- ✗ une partie de la zone NB du POS au hameau d'Ormesnil
- ✗ Dans la partie Sud du bourg
 - le secteur UF du POS situé entre l'intersection des RD 100 et VC 2 et la "Plaine de Cressieuzemare" suite à une analyse différente du tissu bâti existant
 - la partie de la parcelle 366 classée en zone NC du POS à l'angle de la VC 2 et du CR 13 au Sud du bourg
- ✗ une partie de parcelle située "Plaine de Cressieuzemare" et classée en zone NC du POS.

Le premier secteur offre un potentiel résiduel pour accueillir une seule habitation supplémentaire.

Le deuxième secteur offre un éventuel potentiel résiduel pour accueillir une seule habitation supplémentaire.

Le troisième secteur résulte d'une analyse à l'échelle de l'unité foncière de la parcelle 366, jusque là classée en zone UF du POS pour partie et en zone NC pour autre partie. Cette parcelle comprend déjà une habitation et deux bâtiments susceptibles d'être réhabilités. Hormis ces trois constructions, cette parcelle dispose encore de 6000m², soit un potentiel suffisant pour accueillir quatre habitations maximum.

Enfin, une parcelle agricole, située en périphérie immédiate de la Partie Actuellement Urbanisée "Plaine de Cressieuzemare", est utilisée pour la culture. Toutefois, au vu de sa morphologie, une petite partie en forme de triangle ne peut plus être valorisée. Les élus ont donc fait le choix de l'ouvrir à l'urbanisation. D'une contenance de 2000m², ce dernier secteur offre un potentiel que pour une seule habitation.

Ci-après, ne figurent que les zones N3 nouvellement définies dans le bourg.





LES REGLES D'URBANISME SPECIFIQUES AUX ZONES N3

ARTICLE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ✗ Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N3 2.

Les élus de Frichemesnil ont clairement identifié les occupations et utilisations du sol qu'ils souhaitent écarter de cette zone naturelle.

- ✗ Dans les secteurs N3.r : toutes les constructions sauf celles visées à l'article N3 2

L'article 1 traduit la doctrine départementale en matière de prise en compte des risques naturels liés aux cavités souterraines.

ARTICLE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition que les parcelles soient desservies en réseaux d'eau, d'électricité, de voirie et que les aménagements envisagés ne nécessitent pas de renforcements des réseaux :

Sont autorisés :

- ✗ Les constructions ou opérations à usage d'habitation.
- ✗ La transformation de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU en habitation ou à usage d'activités compatibles avec un habitat proche.

Ces alinéas ne sont destinés qu'à l'urbanisation de l'unité foncière comprenant déjà une habitation et deux bâtiments potentiellement réhabilitables à l'intersection de la VC 2 et du CR 13.

Dans les secteurs N3.r :

- ✗ Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
 - La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
 - La construction d'annexes de faible importance,
 - La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.
- ✗ Peuvent être autorisés, les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.

L'article 2 traduit également la doctrine départementale en matière de prise en compte des risques naturels liés aux cavités souterraines.

ARTICLE 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- ✗ Sauf contrainte technique, les accès aux terrains et aux garages situés en contrebas des voies doivent comporter une aire à contre-pente d'au moins 5 mètres de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique.

Cet alinéa vise à préserver les habitations avec sous-sol d'éventuelles inondations.

ARTICLE 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- ✗ Pour être constructible, la parcelle issue d'une unité foncière, après lotissement ou permis de construire valant division, doit avoir une superficie d'au moins 1 500 m² en cas de recours à l'assainissement autonome.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, une superficie minimale a été fixée pour pouvoir à la fois pallier à contraintes techniques liées à l'assainissement autonome et gérer convenablement les eaux pluviales à la parcelle.

De plus, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, les élus ont explicitement précisé que ce minimum parcellaire s'applique à chacune des constructions et non au terrain d'assiette initial.



ARTICLE 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- ✗ Les constructions doivent observer un recul d'au moins 10m par rapport à la limite d'emprise publique existante ou projetée.

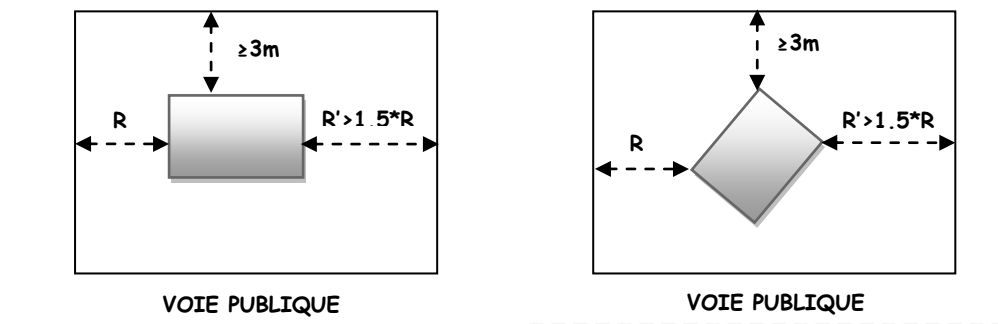
Cet alinéa vise à préserver l'intérêt paysager de la zone.

- ✗ Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article précédent, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existant.

Cet alinéa est destiné à ne pas générer de contraintes lors de l'évolution de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, régulièrement édifiées mais ne répondant pas aux règles du nouveau document d'urbanisme.

ARTICLE 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ✗ Les constructions destinées à l'habitation doivent :
 - soit observer un recul (R) par rapport à une limite séparative de la parcelle d'au moins 3m. Le recul par rapport à la limite séparative opposée devra alors être au minimum égale à $R' > 1.5 * R$, soit supérieure à 4.5 m



- soit être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Force est de constater que les constructions de type pavillonnaire sont majoritairement implantées au cœur de la parcelle, créant ainsi un tissu bâti en rupture avec la trame bâtie préexistante et l'environnement naturel.

Dans le cas présent, les élus ont voulu définir une règle innovante pour créer à terme un tissu urbain structuré et varié, fruit d'une véritable composition d'ensemble, plutôt qu'un tissu urbain distendu et banal.

L'implantation sur une ou plusieurs limites séparatives offre également la possibilité de mieux choisir la localisation de la construction à venir et ce, afin de tirer profit au maximum d'une implantation au Sud, le cas échéant.

Alors que l'implantation au cœur de la parcelle ne permet pas d'optimiser la ressource foncière pour créer un véritable espace de vie à l'extérieur, les alternatives proposées à Frichemesnil peuvent le laisser présager.

- ✗ Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article précédent, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existant.

Cet alinéa est destiné à ne pas générer de contraintes lors de la réhabilitation des bâtiments présentant les caractéristiques de l'architecture locale.



ARTICLE 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- ✗ L'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 15% de la superficie du terrain.

La municipalité a fixé l'emprise au sol à 15% de la superficie du terrain et ce, afin de :

- permettre l'amélioration du confort des habitations existantes.
- permettre la mise en valeur des bâtiments réhabilités en habitations et préserver ainsi l'intérêt paysager de la zone.
- permettre l'arrivée de quelques constructions supplémentaires tout en veillant à préserver l'intérêt paysager de la zone.
- pallier aux contraintes techniques d'assainissement des eaux usées et gérer convenablement les eaux pluviales à la parcelle.

ARTICLE 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

CONCERNANT LES GENERALITES ET L'ASPECT

- ✗ Le soin à apporter pour l'intégration des constructions dans le site doit porter sur la couleur, la nature des matériaux employés et le choix de l'emplacement du projet.

Ces alinéas visent à garantir l'insertion paysagère de toute nouvelle construction tant pour les extensions ou annexes aux habitations existantes que pour les habitations à venir.

CONCERNANT LES AGRANDISSEMENTS, GARAGES ET ANNEXES ATTENANTS OU NON

- ✗ Les agrandissements, garages et annexes attenants ou non ne sont admissibles que si leur aspect extérieur n'altère pas l'unité de la construction d'origine : proportion des ouvertures, menuiseries, pentes et aspect des couvertures similaires.

Cet alinéa est destiné à garantir l'insertion paysagère des constructions à venir.

3.7. La zone agricole

COMPOSITION DE LA ZONE A

Conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, la zone agricole du Plan Local d'Urbanisme de Frichemesnil comprend les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole du Plan Local d'Urbanisme couvre :

- ✗ tous les centres d'exploitation estimés pérennes par la Chambre d'Agriculture
- ✗ les parcelles bâties où les bâtiments sont utilisés à des fins de stockage
- ✗ les terres agricoles

Suite à une analyse différente de la composition du territoire communal, seuls 12 des 31 bâtiments, repérés en vertu de l'article L.123-3-1 du code l'urbanisme lors de la procédure de modification de POS en 2004, sont maintenus en zone agricole du Plan Local d'Urbanisme. Lesdits bâtiments ne pourront faire l'objet d'un changement de destination que lorsque l'activité agricole aura cessé.

A noter que les 19 autres bâtiments repérés en 2004 sont reclassés en zone N2 (zone naturelle partiellement bâtie à protéger pour en préserver le caractère rural) du Plan local d'Urbanisme. Ils pourront toujours faire l'objet d'un changement de destination dès que le PLU sera opposable aux tiers.

Le tableau ci-après fait état de ces évolutions.



Bâtiment	Qualité architecturale	Zone du POS	Zone du PLU
B 1	Colombages	NC	A
B 2	Brique	NC	
B 3	Brique	NC	
B 4	Colombages	NC	
B 5	Colombages	NC	A
B 6	Brique	NC	A
B 7	Brique	NC	A
B 8	Colombages/ Brique/ Silex	NC	
B 9	Colombages/ Brique/ Silex	NC	
B 10	Colombages/ Brique	NC	
B 11	Brique	NC	
B 12	Brique	NC	
B 13	Brique/ Silex	NC	A
B 14	Colombages	NC	
B 15	Brique	NC	
B 16	Brique	NC	
B 17	Colombages	NC	
B 18	Brique	NC	A
B 19	Colombages/ Brique	NC	A
B 20	Brique	NC	
B 21	Brique	NC	
B 22	Brique	NC	
B 23	Brique	NC	A
B 24	Brique	NC	
B 25	Colombages/ Brique	NC	
B 26	Brique	NC	
B 27	Brique	NC	
B 28	Colombages/ Brique	NC	A
B 29	Colombages/ Brique	NC	A
B 30	Colombages/ Brique	NC	A
B 31	Briques/ Ardoise	NC	A

A noter que les élus ont fait le choix de maintenir l'ensemble du repérage initial de 2004 afin de conserver une numérotation continue et de faciliter l'instruction des demandes à venir.

Le plan de zonage (Pièce n°3 du présent dossier de PLU) fait état des bâtiments repérés en zone NC du POS et maintenus en zone A du PLU.

Tandis que le plan ci-après rappelle les bâtiments repérés en zone NC du POS et reclassés dans une autre zone que la zone A dans le PLU.



EVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES DE NATURE COMPARABLE ¹⁷ :

Zones du POS	Zones du PLU	Superficie POS en ha	Superficie projet PLU en ha
NB		7.0	
NC		731.5	
ND		35.0	
	A		712.2
	N1		37.5
	N2		32.0
	N3		7.7

Ce tableau indique une faible diminution de la zone "agricole" et une sectorisation plus indicative quant à la spécificité de chaque zone naturelle.

Les zones A, N1, N2 et N3 du projet de Plan Local d'Urbanisme sont essentiellement constituées de parcelles classées en zone NC du Plan d'Occupation des Sols.

D'anciens corps de ferme sans vocation agricole classés en zone NC du POS ont été reclassés en zone N2 du PLU. Tandis que le tissu bâti compris entre l'intersection des RD 100 et VC 2 et la "Plaine de Cressieuzemare" classé en zone UF du POS est également reclassé en zone naturelle (N2 et N3).

La zone agricole et les zones naturelles couvrent 789.4 hectares dans le Plan Local d'Urbanisme contre 773.5 hectares dans le Plan d'Occupation des Sols.

LES REGLES D'URBANISME SPECIFIQUES A LA ZONE A

ARTICLE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

✗ Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2.

Les élus de Frichemesnil ont clairement identifié les occupations et utilisations du sol qu'ils souhaitent écarter de la zone agricole.

✗ Dans les secteurs A.r et A.i : toutes les constructions sauf celles visées à l'article A 2

L'article 1 traduit la doctrine départementale en matière de prise en compte des risques naturels liés aux cavités souterraines et aux ruissellements.

ARTICLE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition que leur localisation ou leur situation :

- Ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants,
- Ne compromette pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols.

Sont autorisées :

✗ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, seuls les bâtiments agricoles sont autorisés ainsi que le logement de l'exploitant agricole sous réserve que le centre d'exploitation n'en contienne pas déjà un.

¹⁷ La superficie totale de la commune a évolué suite au remembrement lié à la construction de l'A29 : elle est passée de 797 ha à 810 ha (+1.6%)



- ✗ Les bâtiments repérés sur le plan de zonage par un indice B suivi d'un numéro d'ordre peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Le changement de destination d'un bâtiment agricole doit impérativement faire ressortir ses caractéristiques. L'ajout de matériaux modernes peut être autorisé dès l'instant où ils ne dénaturent pas le bâtiment.

Conformément au deuxième alinéa de l'article R.123-12 et à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement (plan de zonage) est également autorisé.

Est également autorisée :

- ✗ L'implantation d'aérogénérateurs (éoliennes)

Dans le contexte législatif actuel, l'implantation d'aérogénérateurs sur un territoire communal n'est possible qu'après délimitation d'un périmètre de Zone de Développement Eolien (ZDE) par arrêté préfectoral et mise en adéquation du document d'urbanisme, le cas échéant.

A ce jour, la commune de Frichemesnil n'est pas concernée par un tel périmètre. Néanmoins, dans le cadre du développement durable, la municipalité souhaite d'ors et déjà laisser la possibilité à un tel projet de se concrétiser sur son territoire communal.

Dans les secteurs A.r :

- ✗ Seules sont autorisées :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée :
 - Pour la mise en conformité des installations agricoles y compris les installations classées
 - Pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à créer de logement supplémentaire
- La construction d'annexes à l'habitation, de faible importance
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol
- ✗ Peuvent être autorisés les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.

L'article 2 traduit également la doctrine départementale en matière de prise en compte des risques naturels liés aux cavités souterraines.

Dans les secteurs A.i :

- ✗ Seules sont autorisées :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation
- La mise en conformité des installations agricoles, à défaut de pouvoir l'autoriser dans le reste de la zone A et sous réserve de prendre en compte les problèmes de ruissellement (implantation des installations et gestion des eaux pluviales).
- ✗ Peuvent être autorisés, les affouillements et exhaussement ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.

L'article 2 traduit également la doctrine départementale en matière de prise en compte des risques naturels liés aux ruissellements.

ARTICLE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- ✗ Les eaux usées assimilées industrielles sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.



Cet alinéa vise à imposer une protection optimale de l'environnement si l'activité autorisée dans la zone génère des effluents nuisibles.

ARTICLE 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- ✗ Le terrain d'assiette des bâtiments destinés à changer de destination doit avoir une superficie minimale de 2 500 m².

Conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, une superficie minimale a été fixée à la fois :

- pour permettre la mise en valeur du bâtiment réhabilité en habitation et préserver ainsi l'intérêt paysager de la zone.
- pour pallier aux contraintes techniques d'assainissement des eaux usées et gérer convenablement les eaux pluviales à la parcelle.

ARTICLE 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- ✗ Les constructions destinées à l'habitation, à l'exploitation agricole et ses activités doivent être implantées en observant un recul par rapport à la limite d'emprise publique existante ou projetée d'au moins 15m.

Cet alinéa vise à la fois à garantir l'insertion paysagère des constructions à venir et à préserver le caractère rural de cette zone qui couvre 97% du territoire communal.

- ✗ Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article précédent, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existant.

Cet alinéa est destiné à ne pas générer de contraintes lors de l'évolution de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, régulièrement édifiées mais ne répondant pas aux règles du nouveau document d'urbanisme.

ARTICLE 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ✗ Les constructions doivent être implantées en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur sans jamais être inférieur à 5m.

Cet alinéa vise à la fois à garantir l'insertion paysagère des constructions à venir et à préserver le caractère rural de cette zone qui couvre 97% du territoire communal.

- ✗ Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article précédent, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existant.

Cet alinéa est destiné à ne pas générer de contraintes lors de l'évolution de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, régulièrement édifiées mais ne répondant pas aux règles du nouveau document d'urbanisme.

ARTICLE 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- ✗ Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Les élus ont fait le choix de ne pas fixer de règle dans cette zone afin de permettre le développement des centres d'exploitations.

ARTICLE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ✗ La hauteur maximale des constructions destinées à l'activité agricole ne doit pas excéder 15m au faîtage.

Cet alinéa vise à permettre le développement des centres d'exploitation.



- ✗ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les aérogénérateurs.

Les élus ont fait le choix de ne pas fixer de règle dans cette zone afin de laisser la possibilité à tout projet éolien de se concrétiser sur son territoire communal si une Zone de Développement Eolien venait à y être définie par arrêté préfectoral.

ARTICLE 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

CONCERNANT LES GENERALITES ET L'ASPECT

- ✗ En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

Cet alinéa est destiné à préserver le cadre bâti existant au sein duquel s'insèrera les nouvelles constructions.

- ✗ Les bâtiments agricoles doivent présenter des couleurs sombres et être constitués de matériaux mats.

Cet alinéa vise à garantir l'insertion paysagère de tout nouveau bâtiment agricole et ce, via la sobriété des teintes.

- ✗ L'emploi de tous matériaux brillants, métalliques ou plastiques est seul autorisé pour la création de puits de jour sur les toitures des bâtiments agricoles.

Cet alinéa vise à ne pas gêner l'arrivée de nouveaux bâtiments agricoles.

CONCERNANT L'ADAPTATION AU SOL

- ✗ Sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole, les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Cet alinéa est destiné à empêcher l'arrivée de constructions non adaptées au paysage général de la commune.

Néanmoins, les élus n'ont pas voulu gêner l'arrivée de nouveaux bâtiments agricoles.

CONCERNANT LES TOITURES

- ✗ Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Le chaume peut être admis.
- ✗ Les croupes ne peuvent être admises que sur les bâtiments allongés et leur pente doit être plus prononcée que celle des versants de long-pan du même bâtiment.
- ✗ Sauf sur limite séparative, les toitures doivent présenter un débord en pignon et en long-pan de 30cm minimum.
- ✗ Les habitations, y compris leurs annexes jointives ou non, doivent présenter au moins deux versants de pente de 45° minimum. Toutefois les toitures à une pente isolée sont autorisées pour les constructions annexes de faible volume dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante.

Ces alinéas sont destinés à garantir l'insertion paysagère des constructions à venir via notamment le rappel des formes caractéristiques de l'architecture locale.

- ✗ Les matériaux translucides destinés à la création de puits de jour sont autorisés sur les toitures des bâtiments agricoles.

Cet alinéa vise à ne pas gêner l'arrivée de nouveaux bâtiments agricoles.



4. Les secteurs spécifiques liés à la prise en compte des risques naturels

Le territoire communal de Frichemesnil est concerné par les risques naturels liés aux cavités souterraines et aux ruissellements. Dans le cadre de la protection de la population, leur prise en compte est effective dans l'ensemble du dossier de Plan Local d'Urbanisme au travers des différentes pièces.

Ils sont localisés dans le règlement graphique (plan de zonage) et caractérisés dans le règlement littéral.

4.1. Les secteurs ".r "

Le risque inhérent au recensement des cavités souterraines est signifié sur le plan de zonage par une inscription en secteur ".r " dans chacune des zones concernées.

Un périmètre sectorisé ".r" a été défini autour de chaque indice de cavité n'ayant fait l'objet d'aucune étude particulière :

- ✗ pour les marnières, ce périmètre est un cercle de 60 mètres de rayon centré sur l'indice de cavité.
- ✗ pour les cailloutières, argilières et les bétoures, ce périmètre est un cercle de 35 mètres de rayon centré sur l'indice de cavité.
- ✗ pour les cavités non repérables géographiquement mais recensées sur une ancienne parcelle cadastrale (parcelle napoléonienne), le périmètre de restriction s'étend sur la totalité de la parcelle identifiée et sur une bande périmétrique de 60 mètres ou 35m de large selon la nature de la cavité.
- ✗ pour les indices qualifiés de linéaires car leur position n'a pu être identifiée que par une côte seulement, le périmètre de restriction est une bande axée sur cette ligne, dont la largeur est égale à deux fois 60 mètres ou deux fois 35 mètres selon la nature de la cavité.
- ✗ pour les puits et les carrières à ciel ouvert, il n'y a pas lieu de créer de périmètre.

Il est important de préciser que les choix des rayons de protection ont été établis de façon empirique afin de gérer les problèmes de la quasi-totalité des types de cavités existantes et ce, conformément à la doctrine départementale.

Le plan des risques reprend l'existence de ces risques à un instant donné mais ces risques évoluent continuellement : de nouveaux risques apparaissent, d'autres sont confirmés, précisés et certains sont supprimés. Malgré toutes les investigations déjà mises en œuvre, l'absence d'indice de cavité n'exclut pas l'existence de risque.

L'instauration de ces périmètres peut limiter la faisabilité de certaines opérations d'urbanisme. Toutefois, des études de sondage et de décapage peuvent permettre de lever le risque si un professionnel certifié soit l'inexistence du risque soit sa suppression après comblement.

4.2. Les secteurs ".i "

Le risque inhérent au recensement des axes de ruissellement est signifié sur le plan de zonage par une inscription en secteur ".i " dans chacune des zones concernées.

Un périmètre sectorisé ".i" a été défini autour de chaque axe de ruissellement sur une largeur minimale de 25m selon les préconisations de l'AREAS sauf :

- ✗ à l'exutoire d'une mare existante sur la parcelle cadastrée section B n°358 au Sud du bourg.
- ✗ à Cressieuze-mare où un lever topographique, réalisé en Février 2007, a permis de localiser avec précision le passage de l'axe de ruissellement et de déterminer le périmètre de protection adéquat.

Les propriétés bâties situées le long de la VC 1 sont bordées de talus et surplombent la route. De fait, elles sont exemptes de risques liés au ruissellement des eaux pluviales.

Les différents aménagements autorisés de manière très restrictive sont édictés dans le règlement littéral des secteurs ".r" et ".i" de chacune des zones et ce, conformément à la doctrine départementale.



5. Les emplacements réservés

Conformément à l'article R.123-11 du code de l'urbanisme, les élus ont défini quatre emplacements réservés sur le territoire communal et ce, afin de concrétiser des projets inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et/ou dans les orientations spécifiques comme suit.

EMPLACEMENT RESERVE N°1

De l'ordre 10 490 m², il est destiné à créer un parcours sportif au sein d'une zone verte au cœur du territoire communal sur une partie de la parcelle cadastrée section B n°459.

EMPLACEMENT RESERVE N°2

De l'ordre de 1 300m², il est destiné à créer une nouvelle voie sur une partie de la parcelle cadastrée section B n°383 pour permettre :

- aux piétons - notamment les enfants - de relier le bourg, et plus particulièrement l'école et le plateau sportif en toute sécurité depuis l'opération d'aménagement d'ensemble communale.
- aux habitants de trois parcelles jusque-là desservies par un chemin privé, de disposer d'une voie d'accès aménagée
- à terme l'intégration d'un nouveau quartier au sein du tissu bâti existant via un bouclage

EMPLACEMENT RESERVE N°3

De l'ordre de 7 500 m², il est destiné à créer un projet d'hydraulique douce aux abords d'une mare existante en allant vers la "Plaine de Cressieuze mare" sur une partie des parcelles cadastrées section B n°430 et B n°447.

EMPLACEMENT RESERVE N°4

De l'ordre de 450 m², il est destiné à créer une sente piétonne pour relier un quartier en devenir au centre bourg via la VC 2 sur une partie des parcelles cadastrées section B n°358 et B n°447.

La commune de Frichemesnil est le bénéficiaire de toutes ces réserves

6. Les espaces boisés classés

Conformément à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés classés (EBC), les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les élus de Frichemesnil ont fait le choix de distinguer sur le plan de zonage :

- les alignements d'arbres existants à préserver repérés par le figuré suivant : ○
- les alignements d'arbres à créer repérés par le figuré suivant : □

Les bois et alignements d'arbres déjà classés au titre du L.130-1 du code de l'urbanisme dans le Plan d'Occupation des Sols et encore présents sur le territoire communal sont maintenus dans le présent projet de Plan Local d'Urbanisme.

Tandis que des alignements d'arbres de haut-jet présentant un intérêt paysager et la fermeture végétale recréée par la municipalité dans le cadre de la réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble communale sont classés comme espaces boisés classés existants à préserver.

Les alignements d'arbres inscrits dans les orientations d'aménagement spécifiques sont classés comme espaces boisés classés à créer.



Le classement des espaces boisés et des alignements d'arbres au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme interdit tout changement de mode d'affectation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, les coupes ou abattages d'arbres doivent être précédés d'une déclaration préalable. Toutefois, cette déclaration n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Conformément à l'article L.160-1 du code de l'urbanisme, en cas d'infraction aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme, les articles L.480-1 à L.480-9 sont applicables.

7. Les éléments de paysage identifiés

Conformément à l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Les élus de Frichemesnil ont fait le choix d'identifier les cours plantées d'arbres fruitiers, éléments caractéristiques du paysage cauchois et ce, même dans le bourg.

8. Le droit de préemption urbain

Conformément à l'article L.211-1 du code de l'urbanisme, les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan.

A l'issue de la présente procédure de révision de Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme, les élus de Frichemesnil souhaitent soumettre la zone urbaine et les zones à urbaniser au droit de préemption urbain.

Une fois le Plan Local d'Urbanisme approuvé, le conseil municipal pourra délibérer à nouveau pour fixer le Périmètre du Droit de Préemption Urbain.



IV. Des objectifs respectés...

1. ... en termes d'accueil de population nouvelle

Le tableau ci-après compare les capacités d'accueil du POS en vigueur et du PLU à venir.

Zones du POS	Zones du PLU	Superficie POS en ha	Capacité résiduelle estimée (nombre d'habitations)	Superficie projet PLU en ha	Capacité estimée (nombre d'habitations)
UF	U	15.0	5	14.6	3
1NA	AUI	7.5	20	5.4	28
NA	AU	1.0	4	0.6	3
NB	N3	7.0	6	7.7	6
		30.5	35	28.3	40

Dans le Plan d'Occupation des Sols actuellement en vigueur, 30.5 hectares sont actuellement ouverts à l'urbanisation, soit 3.8% du territoire communal. La capacité résiduelle des zones U, NA, 1NA et NB est estimées à 35 habitations.

Dans le projet de Plan Local d'Urbanisme à venir, 28.3 hectares seront ouverts à l'urbanisation, soit 3.5% du territoire communal. La capacité d'accueil est estimée à 40 habitations. Compte tenu du taux communal d'occupation par logement (§ Partie I, III, 6 - Desserrement des ménages), la population supplémentaire à venir est de l'ordre d'une centaine d'habitants.

La population de Frichemesnil devrait être de l'ordre 420 habitants dans le courant de l'année 2010 dès lors que le projet d'aménagement d'ensemble communal sera terminé. De fait, la présente procédure de révision de POS en PLU permettra, à terme, d'atteindre une population communale de l'ordre de 500 habitants. Ces chiffres ne tiennent néanmoins pas compte de la rétention foncière éventuelle.

Ces chiffres mettent en évidence que le projet de PLU prévoit de densifier le tissu urbain.

2. ...en termes de mixité

Le règlement des zones destinées à accueillir de nouvelles constructions permet une mixité des formes d'habitat, favorisant ainsi l'accueil de populations d'horizons divers.

Les articles 5, 6, 7, 9 et 10 permettent la création d'une forme urbaine bien adaptée à la géographie environnante.

Les articles 11 et 13 fixent des règles destinées à permettre l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage existant et ce, sans exclure les architectures contemporaines de qualité ni les architectures liées à une démarche Haute Qualité Environnementale.

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme spécifiques complètent le règlement des zones AUI par la mise en place de prospects à respecter. L'ensemble de ces mesures vise l'adéquation optimale entre l'urbanisation actuelle et l'urbanisation future.



3. ...en termes de prise en compte des risques naturels

Quelle que soit la commune, la prise en compte des risques naturels est une entreprise délicate. Compte tenu de l'importance de l'enjeu, les résultats du recensement des cavités souterraines font inmanquablement l'objet de réactions.

Quoiqu'il en soit, la municipalité de Frichemesnil a adapté son projet de politique urbaine à cette prise en compte effective, poursuivant ainsi l'objectif de protéger la population.

Les élus ont ainsi défini des zones AUI sur des zones en périphérie immédiate du bourg exemptes de tout risque connu. Ils ont également inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme toutes les mesures nécessaires pour ne pas accroître la portée de ces risques naturels via la traduction de la doctrine départementale dans le règlement.

4. ...en termes de préservation du caractère rural

Le projet de Plan Local d'Urbanisme à venir se montre plus économe en matière de consommation d'espace que le projet de Plan d'Occupation des Sols en vigueur et ce, en offrant un potentiel supérieur.

La procédure de révision de Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme s'inscrit réellement dans la lignée du document initial. Les surfaces ouvertes à l'urbanisation constituent ainsi un réel équilibre du Plan d'Occupation des Sols.

Les élus ont ainsi veillé à ne pas gaspiller l'espace agricole ni les espaces naturels :

- 3.8% du territoire communal étaient ouverts à l'urbanisation dans le Plan d'Occupation des Sols
- 2.8% du territoire communal seront ouverts à l'urbanisation dans le Plan Local d'Urbanisme.

5. ... en termes de protection du paysage traditionnel

Le projet de Plan Local d'Urbanisme n'a supprimé aucun espace boisé classé inscrit dans le Plan d'Occupation des Sols.

Tandis que les nouveaux alignements récemment créés et les alignements à créer au sein des zones à urbaniser ont été classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Quant aux cours plantées d'arbres fruitiers, éléments caractéristiques du paysage cauchois, elles ont été identifiées au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

Les bois, les alignements d'arbres de haut-jet existants et à créer ainsi que les cours plantées seront ainsi préserver

6. ... en termes de protection de l'activité agricole

L'article L.111-3 du code rural instaure le principe de réciprocité concernant l'implantation des bâtiments agricoles par rapport aux autres constructions et inversement.

Ces distances d'éloignement suivent les règles fixées par le Règlement Sanitaire Départemental et la législation en vigueur relative aux installations classées.

Dans le cadre de la présente révision de Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme, les élus de Frichemesnil n'ont pas souhaité fixer de règles spécifiques dans le règlement de la zone agricole (A) pour réduire ces prospects.

En se conformant aux règles de protection maximale actuellement en vigueur, la municipalité s'est assurée de prémunir les centres d'exploitation agricole présents au sein du territoire communal de toute contrainte liée à l'urbanisation à venir.



7. ... en termes de préservation du patrimoine bâti caractéristique

A l'issue d'une procédure de modification de POS en 2004, 31 bâtiments ont été repérés au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme.

Suite à une analyse différente de la composition du territoire communal de Frichemesnil dans le cadre de la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme, seuls 12 d'entre eux sont maintenus en zone agricole (A) du Plan Local d'Urbanisme tandis que les 19 autres bâtiments sont reclassés en zone N2 du Plan Local d'Urbanisme.

L'un de ces 19 bâtiments (B24) fait d'ors et déjà l'objet d'une réhabilitation en gîte et/ou chambre d'hôtes. Il annonce ainsi les prémices d'un possible développement touristique au sein du territoire communal.



V. Justification des changements apportés aux règles d'urbanisme

La planification du présent projet de Plan Local d'Urbanisme est le fruit de la confrontation du bilan du Plan d'Occupation des Sols, des volontés communales et intercommunales actuelles, de la nécessité de répondre aux besoins présents et futurs et du respect des lois les plus récentes telles la loi Grenelle I.

Dans ce contexte :

- les règles devenues caduques ont été supprimées,
- des règles ont été précisées pour prendre en compte les modifications apportées par l'entrée en vigueur de lois (SRU, UH, réforme des autorisations d'urbanisme...)
- des règles ont été ajoutées tant pour traduire la volonté des élus de Frichemesnil que pour prendre en compte des lois novatrices (loi Grenelle I...)

1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Pièce totalement nouvelle dans les documents de planification urbaine que sont les Plans Locaux d'Urbanisme et les Schémas de Cohérence Territoriale, il a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains et précisé par la loi Urbanisme et Habitat.

Il définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par l'ensemble de la municipalité.

Au vu du diagnostic communal, de l'étude des besoins actuels et futurs ainsi que des objectifs supracommunaux, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable décrit l'axe de la politique urbaine communale. Les règlements graphique et littéral, seuls pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme opposable aux tiers, sont en adéquation avec lui.

2. Le zonage

Alors que le zonage des Plans d'Occupations des Sols ne distinguait que deux types de zones - zone urbaine (U) et zones naturelles (NA, NB, NC et ND) - le zonage des Plans Locaux d'Urbanisme différencie les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) et ce, conformément aux articles R.123-5 à R.123-8 du code de l'urbanisme.

Le présent projet de Plan Local d'Urbanisme distingue les zones suivantes :

- ✗ Une zone urbaine : U
- ✗ Trois zones à urbaniser immédiatement : AUI
- ✗ Une zone d'urbanisation future à long terme : AU
- ✗ Trois zones naturelles et forestières à protéger : N1
- ✗ Onze zones naturelles à protéger délimitant des zones déjà bâties où seuls les bâtiments de caractère pourront être réhabilités : N2
- ✗ Deux zones naturelles à protéger délimitant des zones déjà bâties au sein desquelles des espaces libres pourront accueillir quelques constructions : N3

Le présent projet de Plan Local d'Urbanisme identifie :

- ✗ Les bâtiments présentant les caractéristiques de l'architecture locale (L.123-3-1 du CU)
- ✗ Les alignements d'arbres à créer (L.130-1 du CU)
- ✗ Les cours plantées à préserver (L.123-1-7°)

Le présent projet de Plan Local d'Urbanisme délimite :

- ✗ Les périmètres de protection autour des indices de vides
- ✗ Les périmètres de protection autour des axes de ruissellement
- ✗ Les reculs à respecter autour de l'A 29 liés à l'application de l'amendement DUPONT (L.111-1-4 du CU) et à son classement en voie bruyante de catégorie 2



3. Les orientations d'aménagement et d'urbanisme spécifiques

Selon l'article R.123-6 du code de l'urbanisme :

"(...)

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

(...) "

Pièce entièrement nouvelle dans le document de planification urbaine qu'est le Plan Local d'Urbanisme, les orientations d'aménagement et d'urbanisme spécifiques ont été introduites par la loi Urbanisme et Habitat. Elles peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement visant à les mettre en valeur, les réhabiliter, les restructurer ou les aménager et ce, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Dans le cas présent, les orientations d'aménagement et d'urbanisme spécifiques énoncent les dispositions souhaitées par la municipalité quant à l'aménagement des zones à urbaniser (AU et AUI). D'une manière générale, ces orientations imposent :

- ✗ La création de nouvelles liaisons piétonnes permettant de garantir un accès sécurisé aux équipements publics,
- ✗ La création de nouvelles voies de desserte afin de développer de nouveaux quartiers d'habitat et ce, en veillant à les intégrer au tissu bâti existant,
- ✗ La sécurisation des accès et des intersections avec les voies existantes,
- ✗ La création d'alignements d'arbres d'espèces d'essences locales en limite avec la zone agricole afin d'assurer la fermeture végétale des zones urbaines et à urbaniser et de préserver, ainsi, le caractère naturel du territoire communal.

La municipalité de Frichemesnil a voulu imposer des principes fondamentaux permettant à la fois de conforter le bourg et de préserver le cadre de vie de qualité.

Cependant, au vu du dimensionnement des zones à urbaniser (AU et AUI) et de la nécessité d'accueillir de nouveaux habitants, les élus ont fait le choix de ne pas élaborer un document trop contraignant, qui risquerait de stériliser les zones à urbaniser du fait d'un aménagement trop établi.

4. Le règlement

La désignation des articles du règlement de Plan Local d'Urbanisme est restée identique à celle du Plan d'Occupation des Sols. Seul l'article 15 relatif au dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol a été abrogé lors de l'entrée en vigueur de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

Seuls les articles 6 et 7, respectivement relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux limites séparatives, doivent impérativement être renseignés, soit dans le règlement proprement dit, soit dans les documents graphiques.

Dans le présent projet de Plan Local d'Urbanisme, d'une manière générale, les nouvelles règles visent :

- ✗ La prise en compte des risques naturels,
- ✗ La préservation des éléments naturels et des éléments bâtis, caractéristiques du Pays de Caux
- ✗ L'intégration des nouvelles constructions dans le paysage cauchois