



PREAMBULE .....	1
PARTIE I - DIAGNOSTIC TERRITORIAL .....	3
CONTEXTE GENERAL .....	3
I. La commune de Frichemesnil dans son environnement proche.....	4
II. La commune de Frichemesnil proprement dite .....	9
1. Historique.....	9
2. Situation géographique.....	9
3. Répartition du territoire communal.....	10
4. Organisation spatiale .....	10
5. Eléments de géomorphologie, géologie, hydrologie et topographie.....	11
6. Eléments de climatologie et pluviométrie.....	15
PARTIE I - DIAGNOSTIC TERRITORIAL .....	17
ANALYSE APPROFONDIE .....	17
III. Données démographiques.....	18
1. Forte évolution du nombre d'habitants entre 1975 et 1990 .....	18
2. Solde migratoire très irrégulier.....	19
3. Vieillesse de la population amorcé.....	20
4. Doublement du parc de logements en 40 ans.....	21
5. Prédominance des propriétaires .....	21
6. Desserrement des ménages .....	22
7. Rythme de construction modéré.....	22
IV. Données économiques.....	24
1. Faible augmentation de la population active .....	24
2. L'agriculture : activité essentielle à préserver.....	24
3. Des activités artisanales et commerciales.....	28
V. Données physiques .....	29
1. Voies de communication .....	29
2. Moyens de transport .....	30
3. Equipements publics.....	31
VI. Bilan approfondi du diagnostic territorial	
Les besoins et les objectifs de la commune qui l'ont conduite à réviser son POS en PLU .....	33



PARTIE II - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....	36
I. Les ressources naturelles .....	37
1.L'eau .....	37
1.1.La ressource en eau potable.....	37
1.2.Les eaux superficielles et souterraines.....	37
1.3.La protection incendie.....	38
1.4.L'assainissement des eaux usées.....	39
1.5.L'assainissement des eaux pluviales .....	40
2.L'air .....	40
3.Les sources d'énergie.....	41
4.Le sol et le sous-sol .....	41
II. Un cadre de vie agréable .....	42
1.Un paysage caractéristique .....	42
2.Un patrimoine naturel riche.....	44
2.1.Les espaces boisés, les rangées d'arbres et les cours plantées.....	44
2.2.Les espaces naturels productifs.....	45
2.3.Les espaces naturels non productifs.....	45
2.4.Les mares.....	45
2.5.Les protections naturelles.....	45
3.Un patrimoine bâti hétérogène .....	46
3.1.Les espaces bâtis .....	46
3.2.Les principales entrées d'agglomération.....	49
3.3.Une architecture typique du Pays de Caux .....	49
3.4.Les édifices significatifs.....	51
III. Des risques à prendre en compte .....	54
1.Les risques naturels de cavités souterraines.....	54
2.Les risques naturels de ruissellement .....	58
3.Les risques technologiques .....	61
IV. Des nuisances à prévenir.....	62
1.Le bruit.....	62
2.Les sols pollués.....	64
3.Le traitement des déchets ménagers et assimilés .....	64
V. Bilan approfondi du diagnostic territorial	
Les besoins et les objectifs de la commune qui l'ont conduite à réviser son POS en PLU .....	65



## PREAMBULE

Avant 1995, le territoire communal de Frichemesnil était régi par le Règlement National d'Urbanisme. La création de l'autoroute A29 Le Havre-Amiens a conduit les Services de l'État (Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt) à élaborer un Plan d'Occupation des Sols sur ledit territoire communal. Les élus ont approuvé ce premier document d'urbanisme le 17 août 1995.

La réalisation de ce Projet routier d'Intérêt Général a généré une vaste procédure de remembrement à l'issue de laquelle les limites de nombreux territoires communaux ont évolué dont celui de Frichemesnil.

L'analyse des données démographiques fournies par l'INSEE entre 1968 et 2006<sup>1</sup> met en évidence une forte augmentation de la population entre 1975 et 1990 (+158 habitants) et une quasi stagnation du nombre d'habitants depuis 1990 tandis que le nombre de logements a évolué de façon constante sur l'ensemble de la période considérée.

En 2003, alors que le plan de zonage du Plan d'Occupation des Sols comprend encore quatre zones INA (zone d'urbanisation future), toutes attenantes à la zone UF (zone urbaine) du centre bourg et offrant des possibilités intéressantes, la commune, paradoxalement, ne parvient pas à répondre à la demande en terrains à bâtir. La municipalité engage alors, par délibération du 16 janvier, une procédure de révision de Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme pour pouvoir continuer à répondre à la demande en logements.

Pendant toute la durée de l'étude, le Plan d'Occupation des Sols reste en vigueur et peut continuer d'évoluer préalablement à l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme. En 2004, alors que le potentiel des zones INA reste inexploité et que la municipalité n'a pas l'opportunité de faire valoir le Droit de Prémption Urbain instauré le 17 août 1995, les élus décident par délibération du 29 novembre d'engager :

- ✘ 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.
- ✘ une procédure de révision simplifiée afin de permettre la création d'un lotissement<sup>2</sup> en accession à la propriété sur une parcelle appartenant déjà à la commune.

La première procédure, approuvée le 19 mai 2005, 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. Tandis que la seconde procédure, approuvée le 31 octobre 2005, 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.

Face à une pérennité incertaine de l'école, construite récemment, fonctionnant en dehors de tout regroupement pédagogique intercommunal, la municipalité de Frichemesnil a ainsi fait le choix de réagir pour essayer de se donner les moyens, à court terme, d'accueillir une population nouvelle.

---

<sup>1</sup> A l'échelle nationale, les résultats du recensement millésimé 2006 sont obtenus à partir du cumul des informations collectées lors des cinq enquêtes de recensement de 2004 à 2008. A Frichemesnil, le recensement a été effectué en 2004.

<sup>2</sup> Cette définition du " lotissement " n'est plus valable depuis le 1<sup>er</sup> 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. »



La procédure de révision, engagée par la municipalité dès 2003, s'inscrit dans une volonté d'élaborer un document d'urbanisme fonctionnel et respectueux des principes du développement durable, traduisant les 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.

Les Plans Locaux d'Urbanisme ont un réel statut de document d'urbanisme grâce à l'article 4 de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 confirmé par l'article 19 de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 :

- ✘ Ils doivent être compatibles avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional, du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat (Article L.123-1 du Code de l'urbanisme)
- ✘ Ils sont approuvés, après enquête publique, par le conseil municipal : ils deviennent pérennes et opposables aux tiers (Article L.123-10 du Code de l'urbanisme)
- ✘ Ils peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption urbain dans un ou plusieurs périmètres.
- ✘ Ils peuvent prévoir la transformation en habitation des constructions existantes et/ou leur agrandissement dans les conditions suivantes :
  - En dehors des zones agricoles sauf si le règlement interdit explicitement l'habitation dans la zone concernée
  - Dans les zones agricoles si le règlement a identifié au préalable les constructions existantes dont la transformation en habitation peut être autorisée en raison de leur **intérêt architectural ou patrimonial**.

Conformément aux articles R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, le dossier de Plan Local d'Urbanisme de Frichemesnil comprend :

- ✘ le présent rapport de présentation (Pièce n°1)
- ✘ le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (Pièce n°2)
- ✘ le plan de zonage (Pièce n°3)
- ✘ le règlement (Pièce n°4)
- ✘ les orientations d'aménagement et d'urbanisme spécifiques (pièce n°5)
- ✘ les annexes (pièce n°6)

Le Plan Local d'Urbanisme est d'abord la traduction en droit des sols du projet communal d'aménagement et de développement durable. Au-delà d'un « simple zonage de répartition de la constructibilité », il formalise ainsi un projet global, durable, prospectif et plus opérationnel que l'ancien Plan d'Occupation des Sols, s'intégrant dans un environnement plus large.

Seuls le règlement et les documents graphiques, établis en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, sont opposables aux tiers.

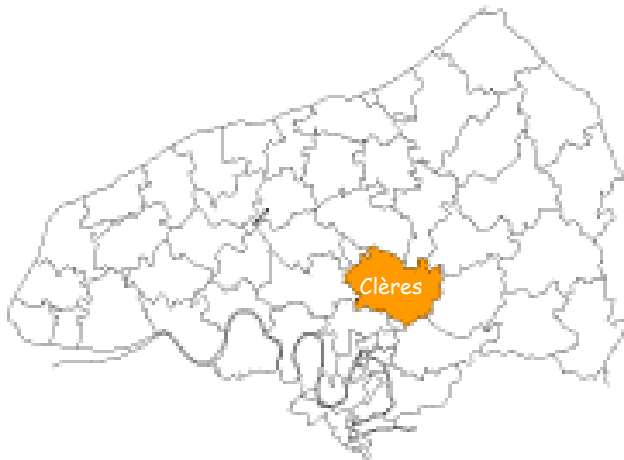


## **PARTIE I - DIAGNOSTIC TERRITORIAL**

### **CONTEXTE GENERAL**



## I. La commune de Frichemesnil dans son environnement proche



La commune de Frichemesnil appartient :

- ✘ à l'arrondissement de Rouen
- ✘ au canton de Clères :
  - 22 communes
  - 22 400 habitants, INSEE 2006

Frichemesnil est une commune :

- ✘ située dans un espace à dominante urbaine
- ✘ sous l'influence du pôle de services de Bosc-le-Hard (canton de Belleencombre).

Source : Porte à Connaissance - Octobre 2004



### LES SYNDICATS INTERCOMMUNAUX

Frichemesnil fait partie des communes qui ont rapidement compris l'intérêt de s'associer afin d'organiser une gestion collective des équipements publics sous forme de syndicats intercommunaux. La commune participe et adhère :

- ✘ au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable et d'Assainissement de Grigneuseville
- ✘ au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable et d'Assainissement de Tôtes-Auffay
- ✘ au Syndicat Intercommunal d'Electrification Rurale de Fontaine-le-Bourg
- ✘ au Syndicat Intercommunale de regroupement Scolaire du Collège de Clères
- ✘ au Syndicat de Bassins Versants de Clères-Montville (Haut Cailly)
- ✘ au Syndicat de Bassins Versants Saône, Vienne et Scie
- ✘ au Syndicat Mixte du SAGE (Schéma d'Assainissement et de Gestion des Eaux)



## LA COMMUNAUTE DE COMMUNES



Frichemesnil est membre de la Communauté de Communes des Portes Nord Ouest de Rouen depuis sa création le 4 décembre 2002.

Celle-ci regroupe 23 communes et 26 535 habitants (INSEE 2006) répartis sur 213 km<sup>2</sup>.

Le siège est situé à Montville.

La loi du 6 février 1992 créant les communautés de communes a imposé des compétences obligatoires ainsi qu'au minimum une autre compétence à choisir parmi une liste fixée par cette loi.

Selon l'arrêté préfectoral du 4 décembre 2002 :

### Les compétences obligatoires sont :

#### ✦ Actions de développement économique

- Création, aménagement, extension, gestion et entretien de zones d'activités économiques d'intérêt communautaire,
- Acquisition de réserves foncières pour l'aménagement de zones d'activités d'intérêt communautaire,
- Construction, entretien, aménagement et mise à disposition ou vente aux entreprises, de bâtiments à usage artisanal, commercial ou industriel implantés sur les zones d'activités d'intérêt communautaire,
- Commercialisation des terrains aménagés sur les zones d'activités d'intérêt communautaire,
- Construction et entretien des VRD permettant l'accès aux zones d'activités d'intérêt communautaire,

Sont déclarées d'intérêt communautaire à la date de création de la Communauté de Communes, les zones d'activités économiques existantes, créées et aménagées à l'initiative de syndicats de communes dont le périmètre est totalement inclus dans la communauté de communes et qui se trouvent dissous de plein droit.

Sont déclarées d'intérêt communautaire toutes les zones d'activités qui verront le jour après la date de création de la Communauté de Communes et dont la superficie initiale aménagée et viabilisée est égale ou supérieure à un hectare.



✳ Aménagement de l'espace

- Etudes et réflexions relatives à l'aménagement du territoire,
- Exercice en lieu et place des communes membres, sous réserve d'une décision express et conforme des assemblées délibérantes, du droit de préemption urbain pour un projet ponctuel d'intérêt communautaire entrant dans les compétences de la communauté de communes,
- Participation à la démarche de création d'un Pays.

Les compétences optionnelles sont :

✳ Protection et mise en valeur de l'environnement

- Collecte des déchets ménagers et assimilés,
- Transfert, transport et traitement des déchets ménagers,
- Création, aménagement, extension et exploitation de déchetteries,
- Gestion des équipements destinés à la collecte et au traitement des déchets,
- Organisation des collectes sélectives de déchets,
- Information des usagers,

✳ Entretien de la voirie

Etude et réalisation des travaux de réfection du revêtement de chaussée des voies communales revêtues et ouvertes à la circulation automobile.

L'intérêt communautaire et l'exercice effectif de cette compétence sont déterminés dans une charte d'intervention qui sera annexée aux présents statuts dès son approbation par le Conseil Communautaire et par les Conseils Municipaux des communes membres.

✳ Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs

- Etude et réflexion sur les besoins de la population en terme d'équipements sportifs, culturels ou de loisirs,
- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements sportifs, culturels ou de loisirs d'intérêt communautaire,
- Gestion du personnel et du matériel attachés aux équipements sportifs, culturels ou de loisirs d'intérêt communautaire,

Sont déclarés d'intérêt communautaire :

- Les équipements à créer ayant vocation à satisfaire les besoins de la population d'au moins cinq communes membres,
- Les équipements existant à la date de création de la Communauté de Communes, répondant à cette définition et appartenant aux syndicats de communes dont le périmètre est totalement ou partiellement inclus dans la communauté de communes et qui se trouvent dissous, soit de plein droit, soit par la volonté de leurs membres,
- Les équipements communaux existant à la date de création de la Communauté de Communes et abritant, à titre principal, des activités à caractère sportif, culturel ou de loisirs d'intérêt intercommunal.



Les compétences complémentaires sont :

✳ Organisation des activités sportives et culturelles en faveur des jeunes

- Création, encadrement et financement d'activités de découverte et d'apprentissage du sport en faveur des enfants de 6 à 12 ans sur les temps scolaire, péri-scolaire et extra-scolaire,
- Soutien et développement des activités culturelles et artistiques pour les jeunes en partenariat avec le secteur associatif,
- Organisation et gestion des transports des élèves entre les établissements scolaires du 1er degré et les équipements sportifs, culturels ou de loisirs d'intérêt communautaire,
- Organisation et gestion des transports des jeunes dans le cadre des activités relevant des compétences de la Communauté de Communes,

✳ Transport en commun

- Conduite d'une étude sur les besoins de la population en matière de transport en commun.

✳ Sauvegarde et promotion du territoire

- Actions concourant à la promotion économique et touristique du territoire en relation avec les partenaires institutionnels,
- Actions destinées à la sauvegarde et au maintien du commerce en milieu rural,
- Actions permettant le maintien des services publics dans les bourgs centre,

Ces actions pourront être conduites en partenariat avec d'autres structures.

✳ Actions sociales

- Etude relative aux besoins des personnes âgées en terme de structures d'accueil et de services à domicile,
- Création, gestion et entretien d'établissements d'accueil de personnes âgées à vocation communautaire,
- Etude relative à l'organisation des structures d'accueil pour la petite enfance,
- Organisation d'activités d'éveil pour la petite enfance (enfants non encore scolarisés),

✳ Actions de solidarité intercommunale

- Expertise et conseil juridique auprès des Maires des communes membres sur des questions et dossiers engageant leur responsabilité,
- Développement des nouveaux moyens de communication (réseaux haut débit téléphonique et audiovisuel, projet intranet et site internet communautaire)

Est déclaré d'intérêt communautaire toute étude, toute activité, tout service et tout établissement d'accueil à créer par la Communauté de Communes et entrant dans le champ des compétences complémentaires définies ci-dessus.



## LE PAYS



Frichemesnil fait partie du Pays " Entre Seine et Bray " lequel regroupe les communautés de communes :

- ✘ des Portes Nord Ouest de Rouen
- ✘ du Moulin d'Ecalles
- ✘ du Plateau de Martainville

Celui-ci regroupe 62 communes et 48 164 habitants (INSEE 2006) répartis sur 512 km<sup>2</sup>.

Les sièges social et administratif sont respectivement situés à Montville et Blainville-Crevon.

On entend par " Pays ", un territoire présentant une cohésion géographique, culturelle, économique et sociale. Il s'agit avant tout de structurer le territoire et de faire émerger des ensembles pertinents. L'enjeu est de mobiliser tous les acteurs sur des projets de développement communs et complémentaires. Le Pays n'a pas vocation à être un nouvel échelon administratif. Il a avant tout une fonction d'animation et de pilotage d'actions définies dans une charte et un contrat de pays.

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.

Depuis le Pays est 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.

A cet effet, 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.

Compte tenu du territoire administratif et physique dont la commune de Frichemesnil fait partie, son fonctionnement s'insère de fait dans une dynamique intercommunale. Son développement est donc étroitement lié à l'attractivité qu'elle exerce auprès des ménages travaillant dans les communes pôles.

Dans le cadre de la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme, ces liens sont évidemment étudiés et pris en compte mais ils ne peuvent dispenser d'une étude précise de la commune proprement dite, destinée à fournir un diagnostic communal tenant compte des particularités de Frichemesnil qui influent sur le développement futur.



## II. La commune de Frichemesnil proprement dite

### 1. Historique

#### Origine du nom de la commune :

Il pourrait s'agir d'un nom de famille " Fruchet " ou " Fruchon ", "Mesnil " signifiant la maison, le manoir.

« Citée dès le XIII<sup>ème</sup> siècle, la paroisse de Frichemesnil est alors composée de domaines dont un certain nombre de fiefs. Elle reste très longtemps sous le patronage des seigneurs de Clères. Elle est réunie à la commune d'Ormesnil par ordonnance royale du 30 juillet 1823. »

Source : « Le Patrimoine des Communes de Seine-Maritime », FLOHIC Editions, 1997 et Données communales

### 2. Situation géographique



Source : [www.viamichelin.fr](http://www.viamichelin.fr) (document sans échelle)

Frichemesnil, commune du Pays de Caux, est située aux portes du Pays de Bray.

Elle est à :

- ✘ 3 km de Bosc-le-Hard où se situent de nombreux commerces de proximité répondant aux besoins de première nécessité (boulangerie, épicerie, médecin, pharmacie...) ainsi que des entreprises
- ✘ 4 km de Clères où se situe le collège Jean Delacour et depuis laquelle, les usagers des transports ferroviaires peuvent se rendre à Rouen en 20 minutes
- ✘ 11 km de Montville, siège social de la Communauté de Communes des Portes Nord Ouest de Rouen et du Pays entre Seine et Bray, depuis laquelle, les usagers des transports ferroviaires peuvent se rendre à Rouen en 15 minutes
- ✘ 12 km de Bellencombre, chef lieu de canton
- ✘ 12 km de Tôtes, chef lieu de canton
- ✘ 16 km de Saint-Saëns, chef lieu de canton
- ✘ 34 km de Rouen, Préfecture, via l'autoroute A 150



Les communes alentour sont économiquement prospères et font de Frichemesnil une commune d'accueil potentielle pour les salariés des entreprises implantées sur leur territoire communal. La commune de Bosc-le-Hard quant à elle, qualifiée de pôles de services, concentre un certain niveau d'équipement. Sa proximité en fait un lieu de passage clé garantissant ainsi un confort de vie aux habitants d'une commune rurale comme celle de Frichemesnil. Enfin, la ville de Rouen offre un panel de services beaucoup plus important tout en étant encore relativement proche.

Le territoire communal est bien desservi par le réseau routier composé de trois routes départementales (RD 3, 97 et 100) et de nombreuses voies communales. Les RD 97 et 100 se croisent au cœur du bourg. Frichemesnil bénéficie également d'un accès rapide aux échangeurs des autoroutes A 28 et A 29. Les habitants sont à proximité des gares de Clères et de Montville, toutes deux situées sur la ligne Dieppe-Rouen.

### 3. Répartition du territoire communal

Suite au remembrement lié à la construction de l'autoroute A 29, Frichemesnil s'étend sur un territoire de l'ordre de **810 hectares**<sup>3</sup> répartis comme suit selon les données du Centre des Impôts Foncier de 2005.

Désignation du groupe	Surface			Pourcentage
	ha	a	ca	
Terres agricoles	507	43	57	63
Prés	152	13	01	19
Vergers	80	82	11	10
Bois et Taillis	42	03	95	5
Eaux		19	05	<1
Jardins	1	94	60	<1
Chemin de fer	4	23	66	<1
Sols	15	02	27	2
Domaine public	6	39	48	1
<b>TOTAL</b>	<b>810</b>	<b>21</b>	<b>70</b>	<b>100</b>

L'espace agricole couvre plus de 90% du territoire communal

### 4. Organisation spatiale

Le territoire communal de Frichemesnil est composé des entités suivantes :

- ✳ Un centre bourg constitué à l'intersection des routes départementales 97 et 100. Il doit son dynamisme à la présence de l'ensemble des bâtiments publics (mairie, école, église, ancien pressoir du XVII<sup>ème</sup> siècle réhabilité en Maison du Village) et à un commerçant (restaurant 1 étoile).

<sup>3</sup> Dans le rapport de présentation du Plan d'Occupation des Sols, le tableau récapitulatif des superficies indique que la commune de Frichemesnil s'étend sur 797 hectares.



- ✘ Des extensions du bourg, constituées de constructions de type pavillonnaire, du fait du développement du village au-delà du centre bourg ancien :
  - Au Nord, en périphérie immédiate au-delà de l'église
  - A l'Ouest, à 180m de l'intersection des routes départementales 97 et 100 en allant vers Ormesnil
  - Au Sud, au-delà de l'intersection de la route départementale 100 et de la voie communale 2 en allant vers la Plaine de Cressieuzemare
- ✘ Cinq hameaux éparpillés sur le reste du territoire communal où seuls Ormesnil et Cressieuzemare ont accueilli des constructions de type pavillonnaire. Le tissu bâti récent d'Ormesnil forme des entités cohérentes tandis que l'urbanisation de Cressieuzemare est ponctuelle.

## 5. Eléments de géomorphologie, géologie, hydrologie et topographie

### GEMORPHOLOGIE

La commune de Frichemesnil est localisée au Nord de Rouen dans la région de l'entre Caux et Vexin. Le territoire communal (...) s'étend principalement sur un plateau entaillé par plusieurs vallées sèches convergeant au Sud vers la vallée de Clères.

Il n'existe pas d'accident tectonique majeur sur la zone d'étude. Le substratum crayeux semble toutefois affecté dans ce secteur par des ondulations anticlinales et synclinales d'orientation armoricaine Nord-Ouest - Sud-Est, c'est-à-dire parallèle à la boutonnière du Pays de Bray.

Source : « Inventaire des vides et indices de vides, Opé n°2673/1 », INGETEC, mai 2005

### GEOLOGIE

A Frichemesnil, les formations géologiques rencontrées sont les suivantes :

#### ✘ La craie du Sénonien

**Cette formation carbonatée est par nature sensible aux contraintes mécaniques en présence d'eau.**

Sa constitution est hétérogène du fait de la présence de silex dispersés dans la masse ou distribués en lits réguliers. Enfin, la masse crayeuse présente une surface d'altération irrégulière. Ainsi, des infractuosités profondes de plusieurs mètres en certains endroits peuvent être comblées par les formations sableuses Tertiaires ou argileuses à silex.

L'influence de la tectonique sur le paysage reste discrète en Haute-Normandie, néanmoins les assises crayeuses sont, et ont été, soumises à des contraintes qui aboutissent à la formation de failles, diaclases et fissures, ces dernières affectant la totalité de la masse. Ces accidents créent des zones de moindre résistance, ils favorisent la karstification de la craie, i-e la mise en place et le développement de drains qui permettent la circulation souterraine des eaux qui percolent depuis la surface à travers les formations de couverture.

Les formations crayeuses, masquées par les formations superficielles, ne sont visibles qu'à la faveur de carrières à ciel ouvert existantes à flanc de coteaux. Tel est le cas par exemple au Val au Bouvier.



**CARTO DE L'ORGANISATION SPATIALE**

**CF Dossier L.122-2**

**A3 - DWG**



### ✘ Les formations à silex

**Cette formation hétérogène, constituée d'insolubles, est issue pour partie de l'érosion physico-chimique de la craie.**

Ces résidus à silex sont riches en kaolinite et contiennent des silex. Localement, ils peuvent être mêlés à des sables en poche qui témoignent d'un approfondissement karstique, les sables étant piégés dans les formations argileuses à silex.

L'épaisseur, variable, peut atteindre 20 mètres sur les plateaux. En bordure de ces derniers, les argiles sont souvent affleurantes. Localement, cette formation est appelé "tuc".

Ces formations sont peu visibles sur le territoire communal de Frichemesnil, celles-ci correspondant à des secteurs occupés par des prairies ou des bois.

### ✘ Le complexe des limons de plateau

Les formations limoneuses se superposent aux résidus à silex de manière uniforme. Elles sont moyennement développées dans le secteur, leur épaisseur étant de l'ordre métrique.

Ce sont des dépôts éoliens loessiques, décarbonatés, constitués de grains de quartz très fins. Localement ces limons peuvent contenir des minéraux argileux et présenter des faciès hérités de transformations pédologiques successives liées au développement de sols.

Les limons sont visibles sur l'ensemble des plateaux de la commune occupés par des labours.

### ✘ Les colluvions

Ce sont des limons qui se sont accumulés aux fonds de vallons. Ils peuvent côtoyer ou être mêlés à des formations à silex et à des blocs crayeux remaniés par le ruissellement et la solifluxion. Leur épaisseur ne dépasse jamais quelques mètres.

Ces formations sont peu présentes sur le territoire communal.

### ✘ Les formations résiduelles issues du Tertiaire

Ce sont des galets et des sables issues de formations tertiaires remaniées.

Ces formations ont été identifiées en limite de commune à proximité du Mont-Landrin.

Source : « Inventaire des vides et indices de vides, Opé n°2673/1 », INGETEC, mai 2005



## HYDROLOGIE

L'aquifère profond se situe, dans la craie du Crétacé supérieur, à environ 25 mètres de la surface de plateau en période de hautes eaux : il constitue le réservoir principal. Au niveau des vallons, l'aquifère est plus proche.

Le territoire de Frichemesnil appartient au bassin géologique de Clères. La vallée sèche de Clères (ruisseau de La Clérette) constitue l'axe drainant du bassin hydrogéologique.

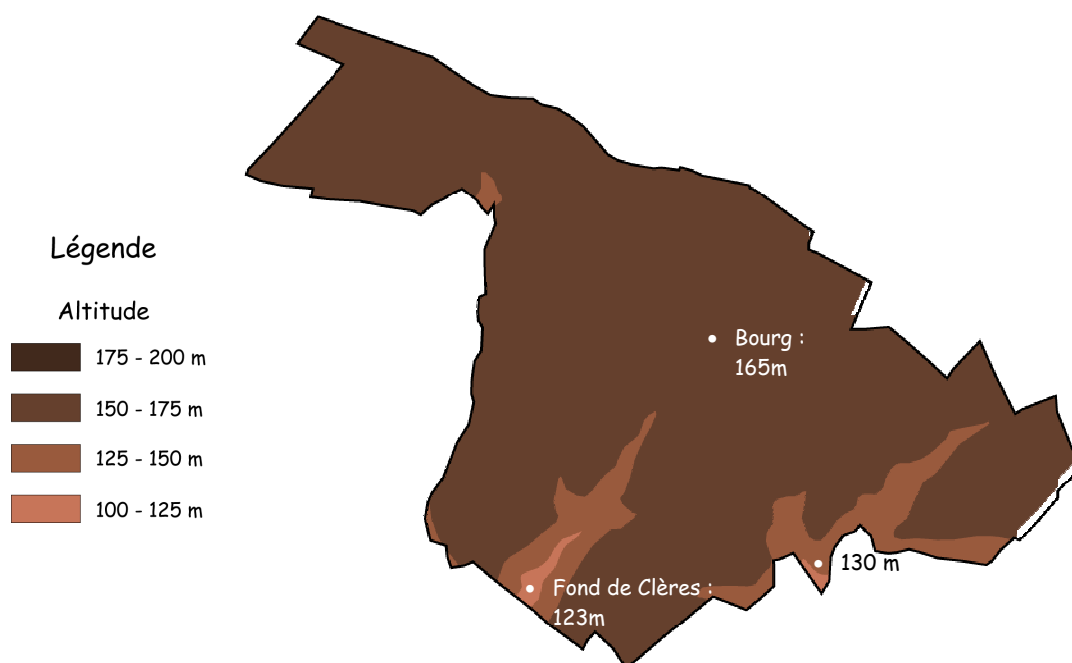
La protection de l'aquifère contre d'éventuelles pollutions par infiltration est assurée par l'écran imperméable d'argile à silex et l'épaisseur de limons.

La présence de nombreux trous, bétoires ou marnières sont autant de point de vulnérabilité de l'aquifère pour tout rejet des eaux épurées dans des points d'engouffrements rapides des eaux superficielles (circulations karstiques).

La nappe captée se situe dans la craie Sénonienne et ces eaux souterraines sont relativement peu vulnérables du fait de la forte couverture limoneuse et d'argile à silex.

Source : « Schéma d'assainissement des eaux usées », SOGETI, novembre 1999

## TOPOGRAPHIE



Cartographie EUCLYD GE

Le territoire communal de Frichemesnil présente un relief uniforme dans sa majeure partie. Seuls le Fond de Clères et les abords de Cressieuzemare constituent des marges contrastées.

Le cœur du village se situe à 165m dans la partie la plus élevée du plateau.





En Haute-Normandie, dès le Haut Moyen-Age, la mise en culture de parcelles sur les plateaux a été graduellement effectuée depuis les vallées, et souvent à l'initiative des ecclésiastiques. Frichemesnil, située sur le plateau de Caux, n'a pas échappé à cette pratique.

Au cours des siècles qui ont suivi, la commune de Frichemesnil n'a eu de cesse de se développer comme peuvent en attester les constructions présentant les caractéristiques de l'architecture locale.

En ce début de XXI<sup>ème</sup> siècle, cette commune, au caractère rural particulièrement préservé, séduit encore. L'agriculture y est encore très présente, allant même jusqu'à constituer l'activité dominante. Tandis que les autres activités économiques sont, bien que diversifiées, encore trop peu nombreuses pour une commune de l'ordre de 400 habitants. Dans ce contexte, pour perdurer, la commune de Frichemesnil s'est fortement impliquée dans l'intercommunalité afin de pouvoir offrir à ses habitants un large panel diversifié de qualité, d'activités économiques, d'activités sportives et de services multiples.

Globalement, Frichemesnil bénéficie d'une grande dynamique économique du fait de sa situation géographique et de sa desserte routière. Ce contexte génère donc de la demande en logements afin d'accueillir une population nouvelle comme mis en évidence dans l'analyse approfondie ci-après.

Jusqu'alors, le relief de la commune de Frichemesnil a permis à l'urbanisation de se développer sans trop de contraintes. Ce relief de plateau, commun aux autres communes alentour, implique également une absence de points de vue sur les différents espaces de Frichemesnil. Seules les vallées permettent d'appréhender le paysage de façon plus lointaine. Malgré cela, les constructions implantées sur le plateau ont un impact important sur le paysage.

L'urbanisation récente du territoire communal se rencontre aussi bien dans le bourg que dans quelques-uns des hameaux (Cressieuzemare et Ormesnil) : le tissu bâti récent d'Ormesnil forme des entités cohérentes tandis que l'urbanisation de Cressieuzemare est ponctuelle. L'espace agricole occupe encore une place majoritaire au sein du territoire communal, peu à peu grignoté par le développement des extensions pavillonnaires.

L'urbanisation de Frichemesnil s'est aussi bien établie le long des routes départementales que des voies communales. Les routes départementales sont à la fois des voies de transit et des voies de desserte tandis que les voies communales sont essentiellement des voies de desserte.

L'ensemble des caractéristiques physiques locales sont étroitement liées aux données démographiques et économiques analysées ci-après.



## **PARTIE I - DIAGNOSTIC TERRITORIAL**

### **ANALYSE APPROFONDIE<sup>4</sup>**

---

<sup>4</sup> A l'échelle nationale, les résultats du recensement millésimé 2006 sont obtenus à partir du cumul des informations collectées lors des cinq enquêtes de recensement de 2004 à 2008.

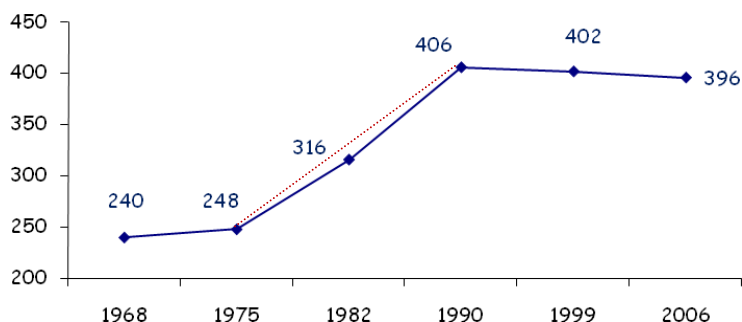
A Frichemesnil, le recensement a été effectué en 2004.



### III. Données démographiques

#### 1. Forte évolution du nombre d'habitants entre 1975 et 1990

Evolution de la population de la commune de Frichemesnil

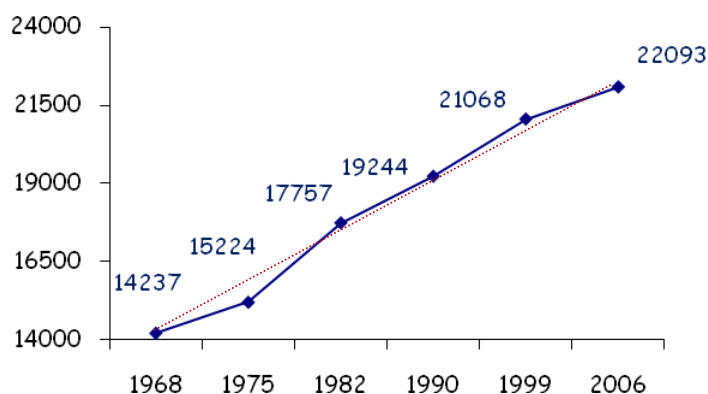


Entre 1968 et 2006, le nombre d'habitants à Frichemesnil a évolué de 65%.

Le graphique met en évidence une forte évolution de la population à partir de 1975 jusqu'en 1990 suivie d'une quasi stagnation jusqu'en 2006.

Cette phase d'augmentation correspond à la construction de nouvelles maisons d'habitation tant dans le bourg qu'à Ormesnil et Cressieuzemare.

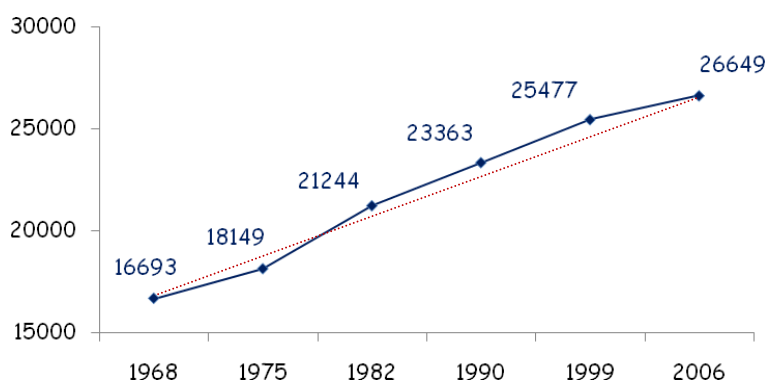
Evolution de la population du canton de Clères



Entre 1968 et 2006, le nombre d'habitants dans le canton de Clères a évolué de 55%.

Le graphique met en évidence une évolution quasi constante au cours de ces quarante dernières années. Le canton de Clères n'a eu de cesse d'attirer une population nouvelle.

Evolution de la population de la Communauté de Communes des Portes Nord-Ouest de Rouen



Entre 1968 et 2006, le nombre d'habitants dans la Communauté de Communes des Portes Nord-Ouest de Rouen a évolué de 60%.

Le graphique met en évidence une évolution quasi constante au cours de ces quarante dernières années. La Communauté de Communes des Portes Nord-Ouest de Rouen n'a eu de cesse d'attirer une population nouvelle.

Lors de la dernière réunion avec les Personnes Publiques Associées le 29 septembre 2008, les élus de Frichemesnil ont estimé que le nombre d'habitants n'avaient pas évolué de façon significative depuis le recensement de 2006 : la commune accueille toujours une population de l'ordre de 400 habitants.

Ces différents graphiques mettent en évidence l'absence d'accueil d'une population nouvelle suffisante pour compenser les départs depuis 1990 à Frichemesnil alors que la commune est au sein d'une intercommunalité évoluant de façon quasi constante depuis 40 ans.



## 2. Solde migratoire très irrégulier

Au préalable, rappelons que :

- ✘ **Le solde naturel** est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès.
- ✘ **Le solde migratoire** est la différence entre le nombre de personnes venues habiter dans la commune et le nombre de personnes l'ayant quittée.

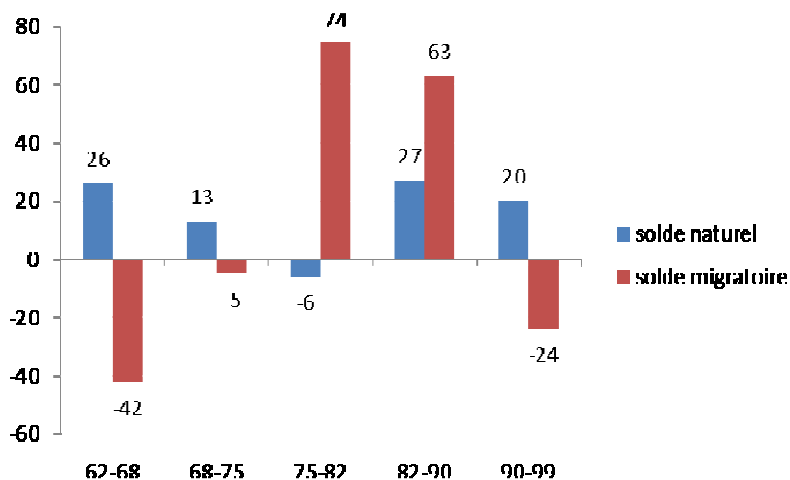
Les chiffres ci-après...

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Nombre d'habitants	240	248	316	406	402	396
Solde naturel	-	13	-6	27	20	NR*
Solde migratoire	-	-5	74	63	-24	NR*
Variation en valeur absolue	-	+8	+68	+90	-4	-6
Variation en %	-	+3.33%+	+27.42%	+28.48%	-0.98%	-1.49%

Source : INSEE

NR\* : le solde naturel et le solde migratoire ne sont pas renseignés pour l'année 2006

...donnent lieu au graphique suivant :

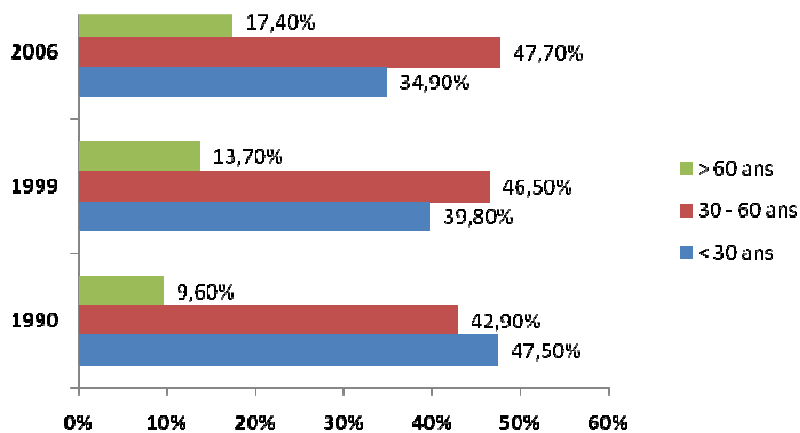


- 1962-1968 : le solde naturel positif ne parvient pas à compenser le solde migratoire négatif.
- 1968-1975 : la faible amplitude des soldes naturel et migratoire met en évidence une faible évolution du nombre d'habitants.
- 1975-1982 : la population totale augmente uniquement grâce à l'arrivée de nouveaux habitants.
- 1982-1990 : la population totale continue d'augmenter grâce à l'action combinée de l'arrivée de nouveaux habitants et d'un solde naturel positif.
- 1990-1999 : le solde naturel positif compense le solde migratoire négatif. Le nombre d'habitants a stagné.
- 1999-2006 : le solde naturel et le solde migratoire ne sont pas renseignés pour l'année 2006. Toutefois, au vu de la quasi stagnation du nombre d'habitants entre 1999 et 2006, cela laisse présager une très faible amplitude tant du solde naturel que du solde migratoire au cours de cette période.



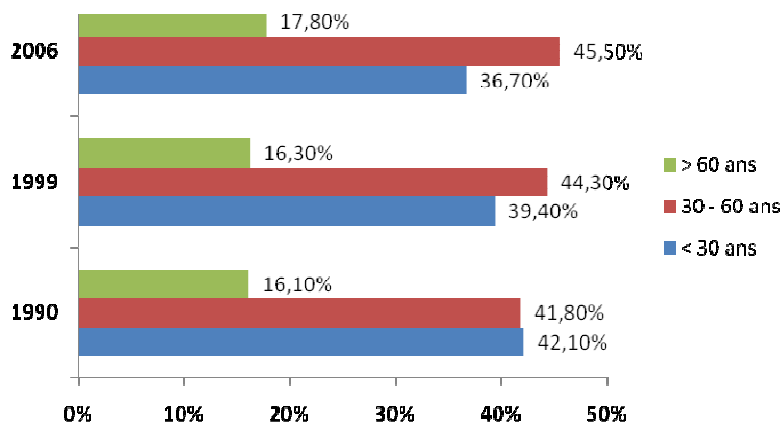
### 3. Vieillessement de la population amorcé

#### A Frichemesnil



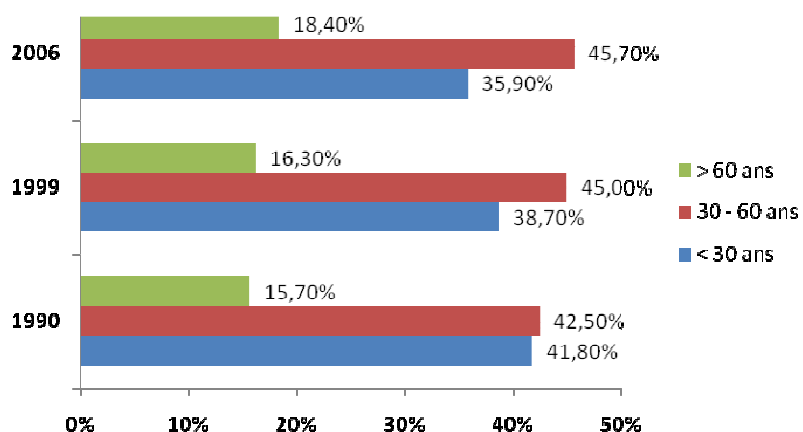
Ce graphique met en évidence, le recul progressif des moins de 30 ans depuis 1990 face à une augmentation progressive des plus de 60 ans et une faible évolution des 30-60 ans.

#### Dans le canton de Clères



Ce graphique met en évidence, le faible recul des moins de 30 ans depuis 1990 face à une très faible augmentation des plus de 60 ans et une faible évolution des 30-60 ans.

#### Dans la Communauté de Communes des Portes Nord-Ouest de Rouen



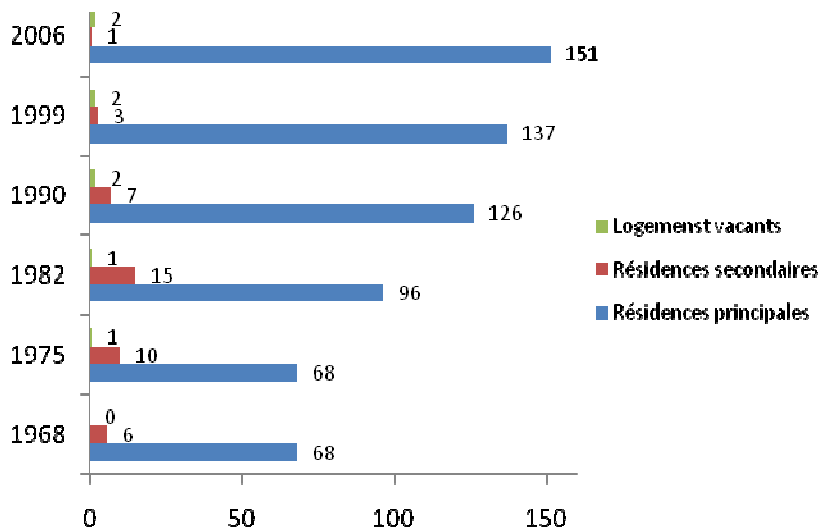
Ce graphique met en évidence, le faible recul des moins de 30 ans depuis 1990 face à une très faible augmentation des plus de 60 ans et une faible évolution des 30-60 ans.

Ces différents graphiques mettent en évidence que le vieillissement de la population est déjà amorcé tant à Frichemesnil que dans le canton de Clères et dans la Communauté de Communes des Portes Nord-Ouest de Rouen.

Faute de ne pas avoir accueilli une population nouvelle suffisante pour compenser les départs depuis 1990, ce phénomène est cependant plus probant à Frichemesnil.



#### 4. Doublement du parc de logements en 40 ans



Le recensement millésimé 2006 nous indique qu'en 2004, Frichemesnil comptait 154 logements tous types confondus. L'absence de logements vacants et de résidences secondaires indique que le marché du logement est particulièrement tendu.

A Frichemesnil, le parc de résidences principales, essentiellement constitué de maisons individuelles, est assez équilibré entre l'ancien et le contemporain :

- ✘ 42.4% sont d'avant 1949 (16.1% dans le canton - 14.7% dans la Communauté de Communes)
- ✘ 43.9% ont été construites entre 1950 et 1989 (24.7% dans le canton - 26.1% dans la Communauté de Communes)
- ✘ 13.7% ont moins de quinze ans (59.2% dans le canton - 59.2% dans la Communauté de Communes)

Frichemesnil est dotée d'un important patrimoine architectural local et de nombreux logements à l'architecture plus simple : le parc immobilier est constitué de maisons typiques du Pays de Caux (*maisons en briques ou torchis/colombages*), de corps de ferme anciens<sup>5</sup> (*bâtiments en brique/silex ou torchis/colombages*) et de maisons individuelles de type pavillonnaire essentiellement réparties dans le bourg et ses extensions ainsi que dans les hameaux d'Ormesnil et de Cressieuzemare.

#### 5. Prédominance des propriétaires

Après examen du recensement millésimé 2006, on constate que les résidences principales de Frichemesnil sont occupées par :

- ✘ 90.7% de propriétaires (76,7% dans le canton - 78.6% dans la Communauté de Communes)
- ✘ 7.3% de locataires (21.8% dans le canton - 19.9% dans la Communauté de Communes)
- ✘ 2.0% de logés gratuitement (1.5% dans le canton - 1.5% dans la Communauté de Communes)

Frichemesnil compte seulement quelques locataires et peu de logés gratuitement : la quasi-totalité de l'habitat est occupée par des propriétaires. De fait, la proportion de logements qualifiés d'inconfortable est résiduelle.

Le faible nombre de logements locatifs et l'absence de logement social empêche le renouvellement régulier de la population.

<sup>5</sup> Le 19 mai 2005, les élus ont approuvé une procédure de modification visant à repérer les bâtiments agricoles situés dans les zones NC du POS qui, en raison de leur qualité architecturale ou patrimoniale, peuvent être transformés en habitation, dès lors que l'activité n'est pas compromise et ce, conformément à l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme.



## 6. Desserrement des ménages

Année	1975	1982	1990	1999	2006
Nombre d'habitants	248	316	406	402	396
Nombre de résidences principales	68	96	126	137	151
Taux communal d'occupation	3.6	3.3	3.2	2.9	2.6
Taux cantonal d'occupation	3.3	3.1	2.9	2.8	2.8
Taux départemental d'occupation	3.0	2.8	2.6	2.5	2.4

Ce tableau met en évidence le desserrement des ménages tant au niveau communal que départemental.

Cette diminution du taux d'occupation des résidences principales s'explique en partie par l'évolution de la structure familiale (divorce, famille recomposée, famille monoparentale) et par l'importance des petits ménages (une et deux personnes).

Faute de ne pas avoir accueilli une population nouvelle suffisante pour compenser les départs depuis 1990, ce phénomène est cependant plus probant à Frichemesnil.

## 7. Rythme de construction modéré

Les données communales nous indiquent la construction de 18 nouvelles maisons depuis 1996. Toutes ces constructions à vocation d'habitat n'émanent que de permis individuels et non d'opérations d'aménagement d'ensemble ou d'opérations groupées.

Quant aux données SITADEL, sur la même période, elles nous indiquent un nombre de nouveaux logements de l'ordre de :

- ✘ 1 300 dans le canton dont 96 individuels groupés et 105 collectifs.
- ✘ 1 400 dans la Communauté de Communes dont 139 individuels groupés et 95 collectifs.

Depuis 1996, à Frichemesnil, il se construit en moyenne moins de deux nouvelles maisons par an tandis que les moyennes au niveau du canton et de la Communauté de Communes sont respectivement de 59 et 65 par an.

Ces chiffres mettent en évidence un rythme de construction modéré au sein du territoire communal alors que la pression foncière est effective du fait de la situation géographique (26 km de Rouen).

A Frichemesnil, l'urbanisation s'est faite au coup par coup.

A noter que suite à la procédure de révision simplifiée de POS approuvée le 31 octobre 2005, un permis d'aménager, délivré en 2009, vient concrétiser le projet communal de neuf parcelles en accession à la propriété sur une unité foncière appartenant à la commune. Ces nouveaux terrains à bâtir, mis sur le marché fin 2009, ont déjà tous trouvé preneurs.

Enfin, à ce jour, malgré la procédure de modification approuvée le 19 mai 2005, aucun des bâtiments agricoles repérés n'a fait l'objet d'une demande de réhabilitation en habitation.



L'analyse des données démographiques entre 1975 et 2006 met en évidence une augmentation du nombre d'habitants de 65% et un doublement du nombre de logements tous types confondus. A cela s'ajoute, les neuf logements en accession à la propriété à venir qui devraient générer un apport de population supplémentaire de l'ordre de 20 à 25 personnes.

Au sein du canton comme de la Communauté de Communes, toutes les communes comptent une forte proportion de propriétaires. Seules 10 communes du canton sur 22 et 14 communes de la Communauté de Communes sur 22 - Frichemesnil exclue - disposent de logements sociaux.

D'une manière générale, l'évolution de la structure familiale (divorce, famille recomposée, famille monoparentale...), le contexte socio-économique favorisant l'accession à la propriété et la proximité de communes prospères génèrent une forte demande en terrains à bâtir. Le rythme de construction dans le canton de Clères et dans la Communauté de Communes des Portes Nord-Ouest de Rouen met en évidence la pression foncière qui s'exerce dans cette portion du département de la Seine-Maritime. De par sa situation géographique et son caractère rural préservé, Frichemesnil fait l'objet de nombreuses demandes qu'elle ne parvient pas à satisfaire et ce, malgré le potentiel résiduel de quatre zones INA, toutes attenantes à la zone UF du centre bourg, offrant encore des possibilités intéressantes.

La commune de Frichemesnil n'est pas couverte par un Programme Local de l'Habitat (PLH) et le marché public relatif à l'élaboration du SCOT du Pays Entre Seine et Bray vient juste d'être lancé. Plusieurs années d'étude seront nécessaires avant que ce nouvel outil ne puisse être pris en compte dans un document d'urbanisme à l'échelle communale.

Dans ce contexte, les élus de Frichemesnil ont fixé des objectifs en terme de population en cohérence avec les équipements existants : ils souhaitent avant tout 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.

Pour ce faire, le territoire communal doit être en mesure de répondre à la demande en logements tout en veillant à ne pas créer de nouvelles contraintes lors de l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme est établi de sorte à ne pas gêner le développement actuel de l'activité agricole encore très présente sur le territoire communal, ni empêcher la création de nouvelles activités économiques et/ou services. Les zones ouvertes à l'urbanisation devront être définies de sorte à ne pas amplifier le trafic de desserte sur les différentes voies de communication.

Les chiffres de l'INSEE ont mis en évidence une forte évolution de la population entre 1975 et 1990 à Frichemesnil (+158 habitants en 15 ans) suivie d'une stagnation alors que les chiffres de l'INSEE du canton de Clères et de la Communauté de Communes des Portes Nord-Ouest de Rouen montrent que l'impulsion donnée à partir de 1975 à perdurer dans le temps. 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.



## IV. Données économiques

### 1. Faible augmentation de la population active

Au préalable, rappelons qu'est considérée comme **inactive**, au sens statistique, toute personne de moins de 16 ans ou toute personne de 16 ans et plus qui bien que s'étant déclarés chômeurs ne recherchent pas d'emploi ou ne sont pas recensées par l'ANPE<sup>6</sup>.

	Commune de Frichemesnil		Canton de Clères		Communauté de Communes des Portes Nord-Ouest de Rouen	
	1999	2006	1999	2006	1999	2006
Population totale	402	396	21 068	22 400	25477	26 649
Population active	195	207	9 933	10 745	11 841	12 581
△	+ 12 soit 6.1%		+ 812 soit 8.2%		+ 740 soit 6.2%	
Pourcentage d'actifs	48.5%	52.3%	47.1%	48.0%	46.5%	47.2%
Actifs en emploi	188	192	8 899	9 995	10 738	11 735
△	+ 2.1%		+ 12.3%		+ 9.3%	
Chômeurs	7	15	942	382	1059	428

D'une manière générale, l'augmentation de la population active au sein d'un territoire communal ou d'une structure intercommunale est souvent liée à l'arrivée d'une nouvelle population très majoritairement propriétaire de son logement.

A Frichemesnil, la faible augmentation de la population active entre les deux derniers recensements est liée au fait de ne pas avoir accueilli de population nouvelle. Tandis que les structures intercommunales ont accueilli une très forte proportion de propriétaires, générant ainsi un accroissement plus important de la population active.

Ces pourcentages d'évolution, établis à partir des données INSEE, s'avèrent parfois peu significatifs au regard de leur faible amplitude : la comparaison commune/intercommunalité ne peut donc aller au-delà.

Retenons donc que lors du dernier recensement :

- ✘ la population active de Frichemesnil était supérieure à la moitié de la population totale
- ✘ 89% des salariés avaient un emploi stable (CDI + fonction publique)
- ✘ Moins d'un salarié sur cinq travaillait à Frichemesnil
- ✘ 87% des salariés utilisaient au moins un mode de transport pour se rendre sur leur lieu de travail

### 2. L'agriculture : activité essentielle à préserver

Les espaces à vocation agricole et/ou naturelle occupent plus de 90% du territoire communal de Frichemesnil. L'enquête agricole, réalisée en Octobre 2006 par la Chambre d'Agriculture, avait permis de recenser 12 exploitations agricoles réparties sur l'ensemble du territoire communal de la façon suivante :

- ✘ Dans le bourg :
  - Corps de ferme n°1 : centre d'exploitation soumis au RSD (M. BRECHETEAU)
  - Corps de ferme n°7 : centre d'exploitation soumis au RSD (M. LEVASSEUR) dont l'activité va cesser d'ici à un an.
  - Un haras, activité agricole à part entière depuis la loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005, soumis au RSD. L'exploitant, locataire des lieux, bénéficie d'un bail commercial.

<sup>6</sup> La création du pôle emploi (ex-ANPE/Assedic), entérinée par la loi relative à la réforme de l'organisation du service public de l'emploi du 13 février 2008, est effective depuis le 5 janvier 2009.



✘ A Cressieuzemare :

- Corps de ferme n°3 : EARL du VAL AU BOUVIER, ICPE soumise à déclaration
- Corps de ferme n°2 : EARL de CRESSIEUZEMARE, ICPE soumise à déclaration
- Corps de ferme n°9 : centre d'exploitation soumis au RSD (M. POINTEL)

✘ Au Mont Landrin :

- Corps de ferme n°6 : GAEC du MONT LANDRIN, ICPE soumise à déclaration

✘ A Ormesnil :

- Corps de ferme n°4 : centre d'exploitation (M. EDDE Stéphane), ICPE soumise à déclaration
- Corps de ferme n°8 : centre d'exploitation (M. LUCAS), ICPE soumise à déclaration
- 1 maraîcher (M. EDDE Dominique)

✘ A la Joserie :

- Corps de ferme n°5 : GAEC DE BOSSCHERE soumis au RSD
- Corps de ferme n°10 : centre d'exploitation soumis au RSD tenu par un double actif (M. ROGER)

Jusqu'alors, à Frichemesnil, l'activité agricole a été particulièrement bien préservée. Au vu de la configuration spatiale du territoire communal, de la situation géographique des différents sièges d'exploitation et de l'application des nouvelles lois en vigueur, les contraintes liées à l'activité agricole sont localisées dans le bourg, à Cressieuzemare et à Ormesnil. (cf carte ci-après).

Depuis la réalisation de l'enquête agricole (octobre 2006), seul le corps de ferme n°7, situé dans le bourg, a perdu sa vocation agricole. Tous les autres exploitations agricoles ont été estimées pérennes tant par la Chambre d'Agriculture que par les élus.

L'article 105 de la loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole, l'article 204 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 200 dite de Solidarité et de Renouveau Urbains, l'article 79 de la loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux et l'article 19 de la loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 ont instauré l'article L.111-3 du Code rural comme suit :

*" Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

*Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.*

*Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.*

*Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.*

*Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. "*

La distance d'éloignement entre un bâtiment d'élevage et une habitation est définie de pignon à pignon. Elle est de :

- ✘ 50m pour les sièges d'exploitation agricole soumis au Règlement Sanitaire Départemental (RSD)
- ✘ 100m pour les installations classées soumis à déclaration ou autorisation



Les élevages soumis au RSD relèvent de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales tandis que les élevages soumis à Déclaration ou Autorisation relèvent de la Direction des Services Vétérinaires.

Depuis la loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005, les activités liées au cheval sont des activités agricoles à part entière. De fait, la règle de la réciprocité s'applique également. Celles-ci sont soumises au Règlement Sanitaire Départementale.

A noter toutefois, qu'exceptionnellement, des avis favorables à des demandes de dérogations aux règles de distance peuvent être envisagées après s'être assuré que le projet ne compromette le développement futur de l'exploitation agricole concernée et à condition qu'il existe déjà des habitations proches, que le projet se situe dans une zone urbanisable sans vocation agricole et qu'il ne contribue pas à l'étalement urbain.



**CARTO DES CORPS DE FERME + PERIMETRE  
FOURNIE PAR LA CHAMBRE AGRI**



### 3. Des activités artisanales et commerciales

Frichemesnil comprend quelques activités économiques tant artisanales que commerciales ou encore touristiques :

- |                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| ✘ une entreprise de peinture | ✘ un restaurant (1 étoile) |
| ✘ un atelier de couture      | ✘ un gîte rural            |
| ✘ un paysagiste              | ✘ des chambres d'hôtes     |

Frichemesnil, commune rurale de 400 habitants aux portes de Rouen, dispose actuellement de quelques activités économiques. Leur maintien voire leur développement joue un rôle essentiel dans le devenir de la commune.

Frichemesnil ne compte plus de commerce de proximité : Bosc-le-Hard et Clères répondent aux attentes des habitants quant aux besoins de première nécessité. Cette offre semble satisfaisante puisque l'analyse des chiffres INSEE montre que les personnes du troisième âge restent à Frichemesnil malgré la présence de structures d'accueil à Bosc-le-Hard et Grugny.

Enfin, Frichemesnil évolue dans un contexte intercommunal : en l'absence de zone d'activités économiques existante et de zone d'activités économiques à venir, elle n'a pas été retenue comme site de développement économique communautaire.

L'analyse des données économiques met en évidence un dynamisme intéressant compte tenu du caractère rural de la commune. Bien que le nombre de chômeurs ait augmenté entre les deux derniers recensements (7 en 1999 et 15 en 2006)<sup>7</sup>, 89% des actifs de la commune ont un emploi stable. Parmi les actifs de Frichemesnil, 45% sont des femmes : le maintien des structures inhérentes aux enfants telles que garderie, école et centre aéré semble impératif.

La commune de Frichemesnil offre des emplois dans le secteur agricole, le scolaire, l'artisanat, la restauration et le tourisme. Du fait de la situation géographique de Frichemesnil, cette offre est complétée des nombreux emplois présents dans les communes alentour.

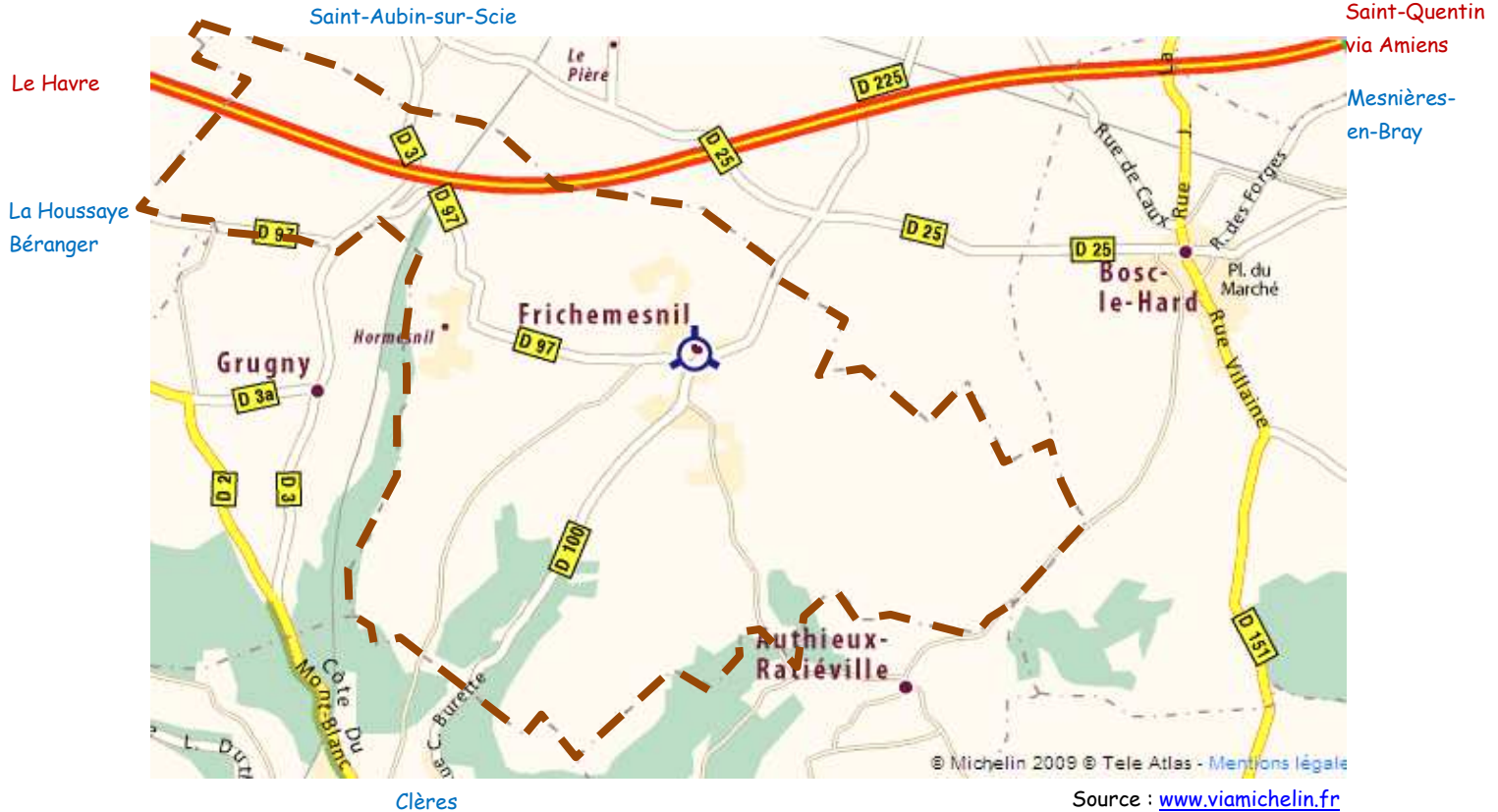
Dans ce contexte, le Plan Local d'Urbanisme veille aussi bien à pérenniser l'ensemble des activités économiques existantes, à prévoir leur développement et à laisser la possibilité à d'autres de s'installer qu'à permettre à une nouvelle population de s'installer au sein d'une commune au caractère rural préservé.

<sup>7</sup> Ces chiffres peuvent s'avérer peu significatifs au regard de leur faible amplitude.



## V. Données physiques

### 1. Voies de communication



#### LE RESEAU VIAIRE

Le Nord du territoire communal de Frichemesnil est traversé d'Ouest en Est par l'autoroute A29 Le Havre - Saint-Quentin.

Depuis Frichemesnil, les accès les plus proches à l'A29 sont situés à Beautot (9km) et à Saint-Saëns (14km).

Frichemesnil est essentiellement desservie par les trois axes suivants :

- ✘ la RD 97, orientée Ouest-Est, relie La Houssaye-Béranger à Aubermesnil-aux-Érables via Mesnières-en-Bray. Elle traverse le bourg et le hameau d'Ormesnil
- ✘ la RD 100, orientée Nord-Ouest/Sud-Est, relie maintenant Clères à Frichemesnil<sup>8</sup>. Elle traverse le bourg.
- ✘ la RD 3, orientée Nord-Sud, relie Saint-Aubin-sur-Scie à Bois-Guillaume. Elle traverse le lieudit La Joserie.

Les RD 97 et 100 constituent à la fois des voies de transit et des voies de desserte tandis que la RD 3 n'est qu'une voie de transit.

Toutes trois supportent un trafic inférieur à 1000 véhicules/jour.

Aucun de ces axes routiers n'a fait l'objet de relevé de trafic ces dernières années. Le Porter à Connaissance initial établi par le Service de l'Aménagement du Territoire en Octobre 2004, indique qu'entre août 1998 et juillet 2003, un seul accident corporel a été recensé sur la commune de Frichemesnil, provoquant deux blessés légers sur la RD 97.

<sup>8</sup> Avant le remembrement lié à la construction de l'A29, la RD 100 allait jusqu'à Etainpuis.



Des voies secondaires assurent également la liaison entre les routes départementales et les différentes parties de la commune, permettant ainsi la desserte de toutes les entités bâties. Tandis qu'une voie interne assure la desserte du projet communal de neuf lots en accession à la propriété en cours de réalisation.

Cette voie, actuellement propriété privée de la commune, pourrait être optimisée en étant réutilisée pour desservir de nouvelles habitations voire un nouveau quartier.

Enfin, malgré le remembrement lié à la construction de l'autoroute A29, le territoire communal compte encore quelques chemins ruraux praticables. Néanmoins, au vu de leur répartition au sein du territoire, de leur configuration et de leur taille, ils n'ont pas été inscrits comme chemin de randonnée au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées.

### LES AIRES DE STATIONNEMENT

- ✘ Au Nord de l'intersection des RD 97 et 100, des places de stationnement, le long de la RD 100, répondent aux besoins de la salle des fêtes, de l'église, du cimetière et du restaurant.
- ✘ Au Sud de l'intersection des RD 97 et 100, des places de stationnement, le long de la RD 100, répondent aux besoins de l'école, de la mairie, de la Maison du Village et du point tri.
- ✘ La Maison du Village, située au cœur du bourg, est également dotée d'un parc de stationnement, lequel répond aussi aux besoins du plateau sportif (court de tennis).

En dehors du bourg, toutes les autres entités bâties ne disposent pas de stationnement. Essentiellement constituées de maisons d'habitation, elles ne nécessitent pas de place de stationnement sur la voie publique. Du fait de la taille des terrains, le stationnement des habitants et des visiteurs se fait à l'intérieur des parcelles.

### LE PIETON AU SEIN DU TERRITOIRE

Au cœur du bourg, entre les intersections avec la RD 97 et la VC 2, la RD 100, bordée de trottoirs, comprend quelques aménagements (ilot central/terre-plein central) accompagnés d'une signalétique horizontale et verticale incitant l'automobiliste à ralentir.

Sur tout le reste du territoire, le caractère rural prédomine. En l'absence de tout aménagement spécifique, les déplacements des piétons sont peu aisés et assez dangereux. Les bas côtés n'apportant pas la sécurité requise, le piéton doit donc se montrer vigilant.

### LE CYCLISTE AU SEIN DU TERRITOIRE

En l'absence de bandes cyclables, le cycliste doit d'insérer dans le trafic routier : les déplacements peuvent s'avérer difficiles et dangereux.

## **2. Moyens de transport**

Bien que traversée du Nord au Sud par la voie ferrée Dieppe - Rouen entre la Joserie et Ormesnil, Frichemesnil n'est desservie par aucun réseau de transport en commun.

Les habitants disposent néanmoins de la proximité de la gare de Clères pour emprunter la ligne Dieppe - Rouen puis Rouen - Paris.

Quant au transport en bus, seul le ramassage scolaire est assuré.

Vivre à Frichemesnil implique nécessairement de pouvoir se déplacer par ses propres moyens.



### 3. Equipements publics



#### UNE ECOLE (construction récente)

Frichemesnil possède une école élémentaire laquelle accueille la dernière année de maternelle<sup>a</sup> et toutes les sections de primaire, soit un effectif de l'ordre d'une trentaine d'enfants et ce, sans faire partie d'un regroupement pédagogique intercommunal.

Les collégiens vont à Clères (4km) et les lycéens vont à Déville-les-Rouen (24km)

#### DES EQUIPEMENTS SOCIO-CULTUREL ET SPORTIF



La municipalité a réhabilité un ancien pressoir du XVII<sup>e</sup> siècle en salle polyvalente, érigée en Maison du Village (le prix départemental des Rubans du Patrimoine lui a été alloué en 2005).

Dans le même temps, un court de tennis a également été mis en place à l'arrière de la Maison du Village.

Une salle des fêtes en préfabriqué, plus ancienne, est toujours disponible.



#### UNE MAIRIE

La municipalité a agrandi les locaux de la mairie et aménagé aux abords un espace dédié aux piétons, permettant ainsi d'accéder en toute sécurité, entre autres, à l'école.

<sup>a</sup> Les pré-élémentaires vont à Clères



## UN LIEU DE CULTE

L'église du XIII<sup>e</sup> siècle est située au Nord de l'intersection des RD 97 et 100. Les élus ont estimé que le cimetière attenant peut encore répondre aux besoins pour les dix à quinze ans à venir.

On constate que Frichemesnil, commune rurale de l'ordre de 400 habitants, a déjà réalisé des travaux d'envergure dans le bourg (réhabilitation, extension, construction nouvelle...)

Elle parvient ainsi à répondre à la demande en matière d'équipements publics et à satisfaire tant les parents d'élèves, que les jeunes ou encore les associations locales.

La proximité de Montville offre aussi aux habitants de Frichemesnil un accès facile et rapide aux équipements sportifs et culturels suivants :

- ✘ l'Espace Jean-Loup Chrétien (salle de spectacles et salles de sports)
- ✘ la piscine communautaire
- ✘ une école de musique
- ✘ une salle omnisports

Le développement des équipements socio-culturels et sportifs relèvent de la compétence de la Communauté de Communes des Portes Nord-Ouest de Rouen. Néanmoins, les élus de Frichemesnil souhaitent poursuivre l'aménagement de leur bourg et envisagent ainsi de créer un parcours sportif au cœur du territoire communal dans une zone déjà boisée. Cet aménagement, d'envergure communale, ne remettra pas en cause les équipements à venir à l'échelle de l'intercommunalité.



## VI. Bilan approfondi du diagnostic territorial

### Les besoins et les objectifs de la commune qui l'ont conduite à réviser son POS en PLU

Bénéficiant d'une situation géographique intéressante et d'un cadre de vie de qualité, Frichemesnil a d'abord accueilli une importante population nouvelle entre 1975 et 1982 puis le nombre d'habitants a continué d'augmenter entre 1982 et 1990 grâce à l'action combinée de l'arrivée de nouveaux habitants et d'un solde naturel positif. Depuis 1990, le nombre d'habitants stagne et ce, malgré la construction d'une vingtaine d'habitations : les arrivées compensent les départs.

A l'image du canton de Clères et de la Communauté de Communes des Portes Nord-Ouest de Rouen, 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.

Ces chiffres INSEE et la vacance de quatre zones INA, toutes attenantes à la zone UF du centre bourg, mettent en évidence une forte rétention foncière sur le territoire communal. Dès 2003, les élus ont décidé de réviser le POS en PLU pour pouvoir répondre à la demande en logements. En 2004, la municipalité, consciente que la révision est une procédure longue et, dans l'impossibilité de faire valoir son Droit de Prémption Urbain, a tenté de remédier à cette situation via le repérage des bâtiments agricoles présentant les caractéristiques de l'architecture locale - alternative à un besoin en terrains à bâtir - et la mise en place d'un projet communal de neuf parcelles en accession à la propriété sur une unité foncière, propriété privée de la commune. A ce jour, aucun des bâtiments agricoles repérés n'a fait l'objet d'une demande de réhabilitation en habitation tandis que l'opération d'aménagement communale devrait être finalisée prochainement et les terrains à bâtir mis sur le marché fin 2009.

Le présent document vise à identifier des secteurs au sein du territoire communal afin de mieux répondre à un certain nombre de besoins, dont l'accueil d'une population nouvelle, et ce, tout en maintenant le cadre rural de qualité (talus cauchois, alignements d'arbres...) préservé malgré le remembrement. Dans ce but et afin d'être le plus exhaustif dans ses offres, Frichemesnil a pris en compte les risques naturels.

Cette première partie dédiée au diagnostic territorial met ainsi en évidence les besoins de la commune de Frichemesnil et confirme les objectifs communaux qui l'ont poussée à engager une procédure de révision.

### **EN MATIERE D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE ET D'URBANISATION**

Frichemesnil, engagée dans une procédure de révision de POS en PLU, doit, au vu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains et de la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement, s'inscrire dans une démarche de développement durable et équilibré. Les élus doivent donc prendre en compte l'existant et prévoir les aménagements futurs de sorte qu'ils s'intègrent à la configuration spatiale actuelle du territoire communal et ce, afin de veiller, entre autres, à la préservation d'un paysage rural cauchois de qualité. De telles intentions nécessitent que l'actuel parc de logements soit utilisé au maximum<sup>9</sup> afin de limiter la consommation foncière aux besoins réels.

Dans une optique de développement durable, les élus ont veillé à ce que les nouveaux quartiers ne se développent que dans le bourg en périphérie immédiate des zones déjà urbanisées : ils pourront ainsi se greffer au tissu bâti existant et former à terme une entité bâtie cohérente.

---

<sup>9</sup> En 2009, il n'y a pas de logements vacants sur le territoire communal de Frichemesnil.



## EN MATIERE D'ACTIVITES ET DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le dynamisme économique de Frichemesnil est lié aux nombreuses activités agricoles encore présentes sur le territoire communal ainsi qu'aux quelques activités artisanales et touristiques. Il est donc impératif pour la municipalité de les maintenir voire de les développer.

A cet effet, la municipalité a veillé à la préservation de l'activité agricole dans des conditions optimales. Les élus, conscients que l'urbanisation avait déjà contribué à la création d'habitations nouvelles proches du monde agricole, souhaitent que les espaces agricoles suivent une gestion économe afin, à la fois de maintenir une activité économique majeure et de préserver un paysage rural cauchois de qualité à l'origine des nombreuses demandes en matière de logements.

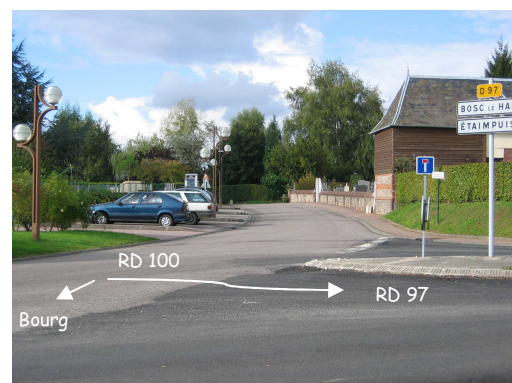
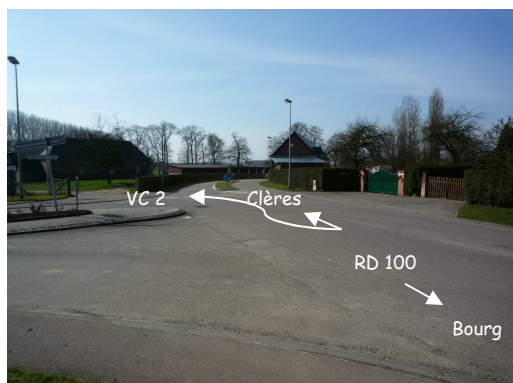
Les élus ont également porté une attention particulière à la rédaction du règlement afin de laisser la possibilité à des activités commerciales, artisanales, de bureaux ou de services hôteliers compatibles avec la proximité de zones d'habitat proche de pouvoir s'installer au sein de la partie agglomérée du territoire communal. L'optique de la municipalité est de voir se conforter et se diversifier l'offre d'emploi sur le territoire communal sans que cette évolution ne remette en cause le développement économique à l'échelle intercommunale.

## EN MATIERE DE TRANSPORTS ET DE DEPLACEMENTS SECURISES

En l'absence de transport commun, vivre à Frichemesnil implique nécessairement de pouvoir se déplacer par ses propres moyens : le véhicule particulier s'avère ainsi indispensable pour la majorité des habitants. Du fait de la configuration spatiale du territoire communal et des lieux d'emploi, de services et de loisirs dispersés, la mise en place de réseaux de transports en commun semble difficile à envisager. Néanmoins, le département de la Seine-Maritime, jugeant que le développement des transports publics est essentiel pour dynamiser les zones rurales et faciliter l'insertion professionnelle, est actuellement en train d'expérimenter un dispositif de transport à la demande dans les cantons de Bolbec, Fontaine le Dun, Lillebonne, Caudebec-en-Caux, dans le pays de Bray, et dans le pays des Hautes-Falaises. Dans le même esprit, des projets d'aires de co-voiturage sont également à l'étude.

Quoiqu'il en soit, actuellement, à Frichemesnil, automobilistes, cyclistes et piétons doivent pouvoir circuler aisément dans un espace sécurisé.

Les voies de communication desservant les différentes entités bâties sont soit des voies communales soit des routes départementales de petit gabarit. Seule une portion de la RD 100, au cœur du bourg, entre les intersections avec la RD 97 et la VC 2, comprend quelques aménagements (ilot central/terre-plein central) accompagnés d'une signalétique horizontale et verticale incitant l'automobiliste à ralentir.





Ladite portion de RD 100 est également bordée de part et d'autre de trottoirs. Ces aménagements, associés à l'espace dédié aux piétons aux abords de la mairie, permettent de garantir des déplacements à pied sécurisés notamment pour se rendre à l'école.

Dans le bourg, les élus envisagent de compléter les aménagements existants en créant des sentes piétonnes pour relier chaque nouveau quartier aux différents équipements communaux.

Quant au reste du territoire communal, seuls la signalétique verticale, le dimensionnement et la trajectoire des voies conduit l'automobiliste à adapter sa vitesse : souvent le croisement de deux véhicules implique que l'un des deux se range sur le bas côté.

### **EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES**

Les équipements publics dont dispose la commune de Frichemesnil, répondent aux besoins de la population. La proximité de Montville permet aux habitants de compléter l'offre de leur commune de résidence. Néanmoins, les élus de Frichemesnil souhaitent poursuivre l'aménagement de leur bourg et envisagent ainsi de créer un parcours sportif au cœur du territoire communal dans une zone déjà boisée. Cet aménagement, d'envergure communale, ne remettra pas en cause les équipements à venir à l'échelle intercommunale.



## **PARTIE II - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**



## I. Les ressources naturelles

### 1. L'eau

*« L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général. »*

Extrait de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992

#### 1.1. La ressource en eau potable

Frichemesnil est alimentée en eau potable par deux forages comme suit :

- ✘ le forage de Saint-Victor-l'Abbaye (SIAEPA de Tôtes-Auffay) alimente le lieudit La Joserie situé au Nord-Ouest du territoire communal.

Un arrêté préfectoral en date du 26 février 1988 définit des périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée autour du forage de Saint Victor : ils n'affectent que le territoire communal de Saint-Victor-l'Abbaye et constituent ainsi une servitude d'utilité publique (AS1).

- ✘ toutes les autres entités bâties sont alimentées par le forage de Saint-Maclou-de-Folleville (SAEPA de Grigneuseville)

Un arrêté préfectoral en date du 12 octobre 2009 définit des périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée autour du forage de Saint-Maclou-de-Folleville : ils affectent les territoires communaux des communes de Saint-Maclou-de-Folleville et Vassonville et constituent ainsi une servitude d'utilité publique (AS1).

A noter qu'en cas de rupture du captage de Saint-Maclou-de-Folleville, le forage de Beaumont-le-Hareng prend la relève.

#### 1.2. Les eaux superficielles et souterraines

##### LE RESEAU SOUTERRAIN

L'aquifère profond, situé dans la craie du crétacé supérieur, constitue le réservoir principal de la région : il est à environ 25m de la surface de plateau en période de hautes eaux. Au niveau des vallons, l'aquifère est plus proche.

Le territoire de Frichemesnil appartient au bassin hydrogéologique de Clères dont le ruisseau, La Clérette - vallée sèche de Clères - constitue l'axe drainant.

La protection de l'aquifère contre d'éventuelles pollutions par infiltration est assurée par l'écran imperméable d'argile à silex et l'épaisseur de limons.

Source : D'après le Schéma d'assainissement des eaux usées, BET SOGETI, novembre 1999

##### LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE DE SURFACE

Le territoire de Frichemesnil comprend de nombreux petits vallons secs. Leur multiplicité est à mettre en relation avec la nature très argileuse des sols et du sous-sol et la fracturation de la craie en profondeur. Ledit territoire est divisé du Nord-Ouest vers le Nord-Est par une ligne de partage des eaux superficielles :

- ✘ au Sud, les eaux s'écoulent en direction du ruisseau La Clérette
- ✘ au Nord, les eaux rejoignent la rivière de la Scie.



Des aménagements hydrauliques importants - bassins de rétention - ont été réalisés le long de la RD 100 entre Frichemesnil et Clères. Les eaux de ruissellement sont canalisées vers ces bassins par des fossés qui longent la RD 100. Le fond de vallon vers Clères a été aménagé en bassin de rétention suivi de prairies d'inondation.

La voie communale en direction de Cressieuzemare a fait l'objet d'aménagement au niveau du bourg : création de caniveau et mise en place d'avaloirs pluviaux au point bas pour la récupération des eaux qui sont stockées dans un bassin de rétention.

Source : D'après le Schéma d'assainissement des eaux usées, BET SOGETI, novembre 1999

## **LES MARES**

L'adduction de l'eau potable a contribué à faire disparaître peu à peu les mares, seules sources d'approvisionnement en eau pendant longtemps. Quelques mares sont encore présentes sur le territoire communal dont une dans le centre bourg à l'intersection des RD 100 et VC 2 et, une autre, le long de la VC 2 en allant vers Cressieuzemare. Elles jouent encore un rôle important lors d'épisodes pluvieux : elles devront être conservées et entretenues.



Dans l'esprit du développement durable et au vu du contexte environnemental de la commune de Frichemesnil, les élus envisagent de créer un projet d'hydraulique douce aux abords de la mare située le long de la VC 2 en allant vers Cressieuzemare (parcelle B n°358).

### **1.3. La protection incendie**

Les annexes sanitaires du Plan d'Occupation des Sols approuvées en 1995 indiquent que les sections insuffisantes des conduites d'eau potable ne permettent pas d'assurer la défense contre l'incendie selon les normes réglementaires - 16.6l/seconde sous 1 bar de pression résiduelle pendant deux heures - et ce, sur l'ensemble du territoire communal. Dans le bourg, seule la mare communale peut faire office de réserve naturelle pour lutter contre les incendies.

Dans ce contexte, la municipalité a installé un réservoir (citerne enterrée) de 120m<sup>3</sup> à côté de la Maison du Village lors de la réhabilitation de cet ancien pressoir du XVII<sup>e</sup> siècle en salle polyvalente afin d'assurer une protection incendie dans le bourg selon les normes en vigueur.

Quant au reste du territoire communal, chaque corps de ferme dispose encore d'une citerne pour pallier le manque de poteau incendie. Les quelques mares encore présentes à Frichemesnil devront impérativement être conservées et entretenues afin de constituer des réserves supplémentaires.

Au vu des articles L.2212-1 et L.2212-2 (alinéa 5) du Code Général des Collectivités Territoriales, la prévention et la lutte contre les incendies relèvent de la compétence du Maire, titulaire du pouvoir de police municipale.



#### 1.4. L'assainissement des eaux usées

Actuellement, Frichemesnil n'est desservie par aucun réseau d'assainissement collectif.

#### LE SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT

La loi n°92-3 du 3 janvier 1992, dite Loi sur l'Eau, a modifié le Code des Communes en instituant notamment l'article L.372-3 selon lequel les communes ou leurs groupements 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 elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien

Le BET SOGETI a réalisé le schéma directeur d'assainissement des eaux usées de Frichemesnil en novembre 1999. Une carte de faisabilité de l'assainissement non collectif distingue deux types de zones :

- ✘ pour les sols bruns limoneux faiblement argileux, l'épandage souterrain surdimensionné est préconisé
- ✘ pour tous les autres types de sols bruns limoneux, l'assainissement par lit filtrant drainé est préconisé

Excepté quelques parcelles déjà bâties au cœur du bourg, toutes les autres entités bâties sont aptes à l'assainissement non collectif. Néanmoins, du fait d'un sol peu perméable, le risque d'engorgement en eau au dessus de l'horizon argileux reste fort présent et ce, à faible profondeur.

#### LES PROJETS

Suite à la réalisation de ce schéma d'assainissement et au vu de la nature hydromorphe des sols, la municipalité de Frichemesnil a fait le choix de l'assainissement collectif.

En conséquence, le projet d'assainissement collectif retenu par le SIAEPA de la région d'Auffay-Tôtes prévoit d'installer la station d'épuration sur un terrain situé à cheval sur les communes de La Houssaye-Béranger et de Grugny. En conséquence, seuls le Bourg de Frichemesnil et le hameau d'Ormesnil pourront être raccordés au réseau d'assainissement à venir. Tous les autres hameaux resteront donc en assainissement autonome avec toutes les contraintes que cela implique au vu de l'imperméabilité des sols (minimum parcellaire conséquent).

A noter qu'au cours de l'étude relative à la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme, les travaux, initialement programmés fin 2008 - début 2009, ont été remis en cause faute de financement. Un recours a alors été déposé auprès du Préfet.

Depuis début 2009, le projet d'assainissement collectif des communes de Grugny, Frichemesnil et La Houssaye-Béranger, placé sous la maîtrise d'ouvrage du SIAEPA de la région d'Auffay-Tôtes, est de nouveau à l'ordre du jour.

La commune de Frichemesnil pourrait bénéficier de l'assainissement collectif à partir de 2012.

D'autre part, par délibération en date du 22 septembre 2000, les élus de Frichemesnil ont adopté les statuts concernant la création d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le SIAEPA de la région d'Auffay-Tôtes a compétence pour mettre en place ce SPANC. Il a pour mission :

- ✘ la mise en place des moyens de contrôle et l'assistance aux usagers pour le bon fonctionnement de leur installation
- ✘ la réhabilitation et l'entretien des installations d'assainissement non collectives
- ✘ l'aménagement et l'entretien des exutoires artificiels ou naturels liés à l'évacuation des eaux traitées et provenant d'installations d'assainissement non collectif.



### 1.5. L'assainissement des eaux pluviales

Lors du remembrement lié à la création de l'autoroute A 29, des aménagements hydrauliques importants - bassins de rétention - ont été réalisés le long de la RD 100 entre Frichemesnil et Clères. Les eaux de ruissellement sont canalisées vers ces bassins par des fossés qui longent la RD 100. Le fond de vallon vers Clères a été aménagé en bassin de rétention suivi de prairies d'inondation.

La voie communale en direction de Cressieuzemare a fait l'objet d'aménagement au niveau du bourg : création de caniveau et mise en place d'avaloirs pluviaux au point bas pour la récupération des eaux qui sont stockées dans un bassin de rétention.

Pour compléter ces aménagements, les élus envisagent de créer un projet d'hydraulique douce aux abords de la mare située le long de la VC 2 en allant vers Cressieuzemare (parcelle B n°358).

## 2. L'air

La réglementation française en matière de qualité de l'air dépend de la législation européenne : la directive cadre du 27 septembre 1996 fait référence en la matière. Reprise en droit français, elle a engendré la loi sur l'air du 30 décembre 1996, laquelle est appliquée par décrets et arrêtés préfectoraux. Des seuils d'information, de recommandation ou d'alerte à la population selon les polluants sont également définis. Il existe aussi des valeurs guides éditées par l'O.M.S. (Organisation Mondiale de la Santé), lesquelles ne sont pas obligatoires mais indiquent des objectifs de qualité.

En Haute-Normandie, la surveillance de la qualité de l'air est confiée à une association agréée - AIR NORMAND - laquelle assure le suivi de la pollution, informe et participe à l'effort de recherche, notamment en vue de mieux mesurer la qualité de l'air et en travaillant avec les représentants du secteur de la santé.

En 2004, sept polluants étaient réglementés en terme de concentrations dans l'air ambiant. Il s'agissait : du dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>), du dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>), des PM<sub>10</sub>, de l'ozone (O<sub>3</sub>) du plomb, du monoxyde de carbone et du benzène. Mais, depuis la parution de la directive 2004/107/CE du 15 décembre 2004, la réglementation intègre le suivi d'autres métaux toxiques (arsenic, cadmium, nickel et mercure) et celui des hydrocarbures aromatiques polycycliques. Le suivi de ces substances s'effectue soit par mesures sur capteurs fixes (grandes agglomérations et zones sensibles), soit par campagnes de mesures (camion laboratoire, tubes à diffusion, micro-capteurs...), soit par modélisation.

Le premier Programme de Surveillance de la Qualité de l'Air (PSQA) d'AIR NORMAND a été adopté en septembre 2005 pour une durée initiale de cinq ans. Toutefois, il sera remis à jour en 2010 pour s'adapter aux enjeux récents en matière de qualité de l'air qu'ils soient locaux, nationaux ou européens.

La plupart des actions prévues dans ce premier PSQA ont été mises en œuvre. Le bilan de travail a montré que les enjeux en terme de qualité de l'air se situent :

- ✘ en proximité des trois zones pétrochimiques de la région pour le SO<sub>2</sub> même si une forte diminution des concentrations est observée
- ✘ en proximité des axes de circulation importants pour le NO<sub>2</sub> et les PM<sub>10</sub>
- ✘ à la fois en proximité des axes de circulation et des trois zones pétrochimiques pour le benzène
- ✘ autour de la zone industrielle du Havre pour le nickel
- ✘ sur l'ensemble de la Haute-Normandie pour l'O<sub>3</sub> mais une optimisation du réseau de capteurs est en cours
- ✘ sur les communes se chauffant le plus au bois pour le B(a)P



Pour les autres polluants à savoir l'oxyde de carbone, le plomb, l'arsenic et le cadmium, les concentrations sont faibles et il ne paraît pas utile de développer plus qu'actuellement la surveillance dans l'air. Par contre, en ce qui concerne les métaux, il est nécessaire de rester vigilant par rapport à des sources industrielles non identifiées à ce jour. Par ailleurs, une surveillance des retombées atmosphériques (dépôts humides et secs) de différents métaux pourrait être développée sur certains secteurs dans la mesure où ces dépôts peuvent s'accumuler dans les écosystèmes.

Source : extrait du Bilan du PSQA 2005-2009 disponible sur [www.airnormand.asso.fr](http://www.airnormand.asso.fr)

### 3. Les sources d'énergie

Le territoire communal est desservi par :

- ✘ un réseau d'électricité géré par Electricité de France
- ✘ un réseau de gaz géré par Gaz de France
- ✘ un réseau de téléphonie géré par France Télécom

Depuis 1992, la municipalité a entrepris la mise en souterrain desdits réseaux comme suit :

- ✘ 1992 : Centre bourg
- ✘ 1996 : Route du Val au Bouvier
- ✘ 1998 : Cressieuzemare et le Val au Bouvier
- ✘ 2003 : Route du Bolhard
- ✘ 2006 : Impasse de l'Eglise

A noter que :

- ✘ Toutes les entités bâties sont dotées de l'éclairage public
- ✘ Le Mont Landrin et une partie d'Ormesnil ne sont pas desservis par le gaz.

Concernant les nouvelles technologies, Frichemesnil bénéficie de la proximité d'une antenne de radiotéléphonie située à Etainpuis et est indiquée comme totalement couverte en ADSL par France Télécom.

### 4. Le sol et le sous-sol

Dès le XVIII<sup>e</sup> siècle, le sous-sol a fait l'objet d'extractions importantes notamment par les agriculteurs afin d'utiliser la craie (marne) pour amender les champs mais aussi pour la construction des voies de communication. Ces extractions engendrent aujourd'hui des cavités souterraines dont certaines présentent des risques d'effondrement importants.

Actuellement, Frichemesnil ne connaît plus d'extractions du sous-sol. Aucune carrière n'est présente sur le territoire communal.



## II. Un cadre de vie agréable

### 1. Un paysage caractéristique

Le Pays de Caux s'étend du Havre à Dieppe d'Ouest en Est et de la Côte d'Albâtre aux abords des Boucles de Seine du Nord au Sud.

Le territoire communal de Frichemesnil se situe dans le Caux Méridional (cf Carte des paysages du Pays entre Seine et Bray ci-après) où le paysage est composé d'un plateau constitué de six entités bâties et de champs ouverts destinés à la culture. Des rideaux d'arbres de haut-jet permettent encore d'en apprécier les contours.

Quatre petits espaces boisés se distinguent également au niveau des marges contrastées : Fonds de Clères, Val au Bouvier et les abords de Cressieuzemare. Tandis qu'un petit espace boisé perdure au cœur du bourg.

Malgré le doublement du parc de logements, Frichemesnil est avant tout une commune rurale qui a su conserver son caractère cauchois originel. Elle est dotée d'un patrimoine architectural riche essentiellement axé sur des constructions à vocation agricole. Les corps de ferme, constitués de bâtiments bien intégrés dans le paysage grâce à l'harmonie émanant de l'architecture de l'ensemble, des matériaux régionaux et des talus plantés, confèrent au territoire communal de Frichemesnil son appartenance au Pays de Caux et ce, outre sa situation géographique.

Les corps de ferme ou « clos-masures » sont des ensembles de bâtiments d'exploitation plus ou moins dispersés, dans une cour herbagère, le plus souvent plantée de pommiers à cidre. L'ensemble est entouré d'alignements d'arbres de haut jet, généralement des hêtres. Ces rangées d'arbres de haut-jet, parfois multiples, sont plantés sur des « fossés en élévation » (talus) et protègent les bâtiments d'exploitation des vents d'Ouest prédominants. La maison d'habitation, souvent cossue et construite en brique, est implantée au fond du clos, permettant ainsi la surveillance de l'ensemble. La mare, réserve d'eau utile en cas d'incendie, joue aussi un rôle écologique. Les bâtiments d'exploitation sont traditionnellement constitués de torchis consolidé par une ossature de pans de bois, le tout reposant sur un solin de pierre (grès ou calcaire).

A l'origine, le but des clos-masures était de protéger les hommes, le bétail et les arbres fruitiers :

- ✘ des vents : les arbres de haut jet créent un micro-climat en stoppant ou en régulant les vents violents et froids
- ✘ des intrus : les talus plantés constituent des clôtures naturelles difficilement franchissables

Frichemesnil compte encore de nombreux clos-masures bien conservés répartis sur l'ensemble du territoire. Toutefois, l'ampleur de certains talus plantés est la preuve que les arbres de haut-jet ne font pas l'objet d'un entretien régulier à savoir élagage, abattage et plantation.

Dans ce contexte, le 19 mai 2005, les élus ont déjà approuvé une procédure de modification visant à repérer les bâtiments agricoles situés dans les zones NC du POS qui, en raison de leur qualité architecturale ou patrimoniale, peuvent être transformés en habitation, dès lors que l'activité n'est pas compromise et ce, conformément à l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cadre de la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme, les élus ont réaffirmé leur volonté de maintenir les éléments naturels et bâtis caractéristiques : hormis le hameau d'Ormesnil, les hameaux ne pourront pas accueillir de nouvelles maisons d'habitation autres que celles issues de la réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles ou celles répondant au besoin des exploitants agricoles en activité sur le territoire communal.



**CARTO DES PAYSAGES DU PAYS ENTRE SEINE ET BRAY**

**CF Charte Paysagère**

**A4**



## 2. Un patrimoine naturel riche

### 2.1. Les espaces boisés, les rangées d'arbres et les cours plantées

#### LES ESPACES BOISES

Selon les données cadastrales, les espaces boisés de Frichemesnil représentent moins de 1% du territoire communal.

Ils ne sont pas gérés par l'Office National des Forêts.

#### LES RANGEES D'ARBRES

Sur le territoire communal de Frichemesnil, les rangées d'arbres :

- ✘ entourent les clos-masures
- ✘ délimitent les différentes entités bâties de la plaine agricole
- ✘ bordent les voies de communication.

Préalablement au lancement du projet communal de création de neuf terrains à bâtir, les élus ont pris soin de recréer une fermeture végétale en fond de parcelle en privilégiant les essences locales de faible hauteur pour éviter le phénomène de front végétal.



Lors de la réhabilitation de l'ancien pressoir en Maison du Village, la municipalité a également recréé un talus planté aux abords.

#### LES COURS PLANTEES



Frichemesnil compte encore quelques cours plantées de d'arbres fruitiers et ce, même dans le bourg.

D'une manière générale, Frichemesnil s'insère dans un écran de verdure où les nombreux bâtis caractéristiques de la région sont mis en valeur par la végétation abondante.



## 2.2. Les espaces naturels productifs

En dehors du bourg, les paysages agricoles dominent encore. La commune conserve sa vocation agricole originelle malgré une évolution des paysages agricoles essentiellement liée aux nouvelles techniques de cultures et au remembrement.

Dans ce contexte et bien que le parc de logements ait doublé au cours de ces quarante dernières années, le bourg comme les hameaux sont parvenus à intégrer les constructions récentes.



## 2.3. Les espaces naturels non productifs

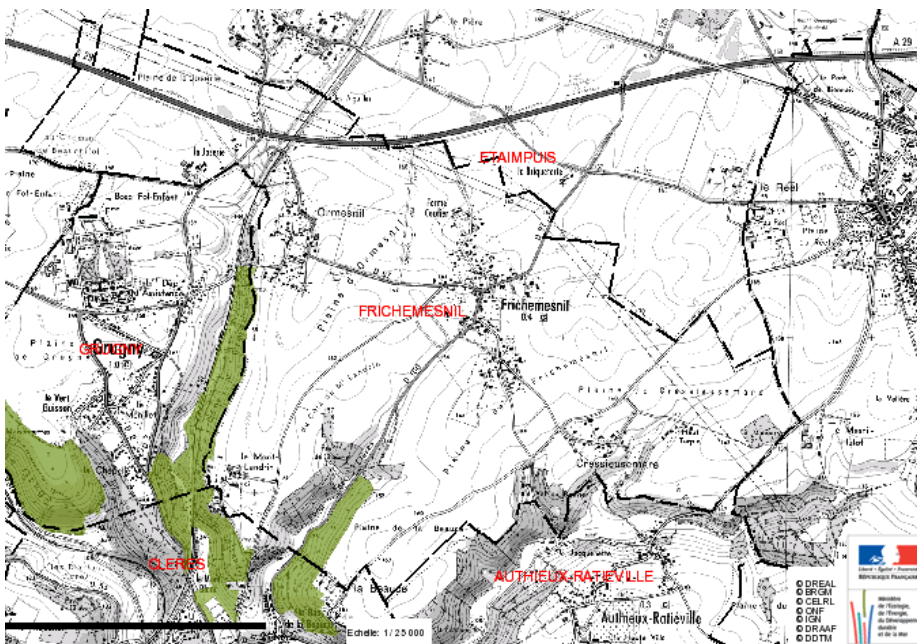
Du fait de la topographie du terrain et de la nature des sols, propices à une occupation maximale du territoire par l'agriculture, peu d'espaces naturels sont dépourvus de vocation agricole.

## 2.4. Les mares

Les mares, déjà évoquées pour leur fonction régulatrice des écoulements pluviaux, jouent également un rôle important dans le paysage. Outre leur rôle de collecteur des eaux pluviales, elles devront également être conservées et entretenues afin de préserver la faune et la flore qu'elles abritent.

## 2.5. Les protections naturelles

Frichemesnil est concernée par une ZNIEFF de type II de 1<sup>ère</sup> génération " La Vallée du Cailly et de la Clérette " comme indiqué ci-après. Elle couvre une partie boisée du Fond de Clères.



Ces deux petites vallées ont un rôle fonctionnel fondamental : elles servent de refuge pour la faune et la flore.

Outre l'accueil de l'avifaune, ce site a également un rôle de régulateur du facteur eau.



### 3. Un patrimoine bâti hétérogène

#### 3.1. Les espaces bâtis

Le territoire de Frichemesnil est composé des six entités bâties suivantes :

- ✘ Le Bourg
- ✘ Ormesnil
- ✘ La Joserie
- ✘ Cressieuzemare
- ✘ Le Val au Bouvier
- ✘ Le Mont Landrin

#### LE CŒUR DU BOURG

L'intersection des RD 97 et 100 constitue le cœur du bourg autour duquel se trouvent, dans un rayon de 150m, la mairie, l'école, la salle des fêtes, le plateau sportif, la Maison du Village, l'église et le cimetière.

A l'exception des parcelles comprenant le restaurant et une habitation attenante, le tissu bâti original est composé d'un parcellaire lâche sur lequel les constructions sont composées d'un rez-de-chaussée et d'un comble. Tandis que le tissu bâti contemporain est composé d'un parcellaire plus étroit sur lequel les constructions sont composées d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'un comble au cœur de l'unité foncière. Certaines d'entre elles comprennent également un sous-sol.

Les constructions anciennes sont constituées de matériaux traditionnels (brique, silex, torchis, colombage,...). La plupart d'entre elles présentent entre autres les caractéristiques de l'architecture locale : elles constituent des maisons d'habitation.

Le bourg s'est ensuite développé :

- ✘ Au Nord, en périphérie immédiate au-delà de l'église
- ✘ A l'Ouest, à 180m de l'intersection des RD 97 et 100 en allant vers Ormesnil
- ✘ Au Sud, au-delà de l'intersection de la RD 100 et de la VC 2 en allant vers la Plaine de Cressieuzemare.

Bien que le bourg se soit développé au cours de ces trente dernières, la vacance de quatre zones INA - toutes attenantes à la zone UF du centre bourg - met en évidence un réel potentiel en matière de ressource foncière.

Jusqu'en 2005, ces zones d'urbanisation future ont fait l'objet d'une rétention foncière. Depuis 2005, le recensement des vides et indices de vide a localisé des indices ponctuels de vides sur deux d'entre elles.

Tout au long de l'étude relative à la révision du POS en PLU, les élus de Frichemesnil n'ont pas eu d'autres choix que de repenser l'accueil de nouvelles constructions dans le bourg.

#### LA LIMITE NORD DU BOURG



Elle est constituée par la RD 100 devenue voie sans issue depuis le remembrement nécessaire à la réalisation de l'A29.

A l'Ouest de la RD 100, se trouve un ancien corps de ferme aujourd'hui sans vocation agricole.

A l'Est de la RD 100, se trouvent deux constructions de type pavillonnaire.



### LA LIMITE EST DU BOURG

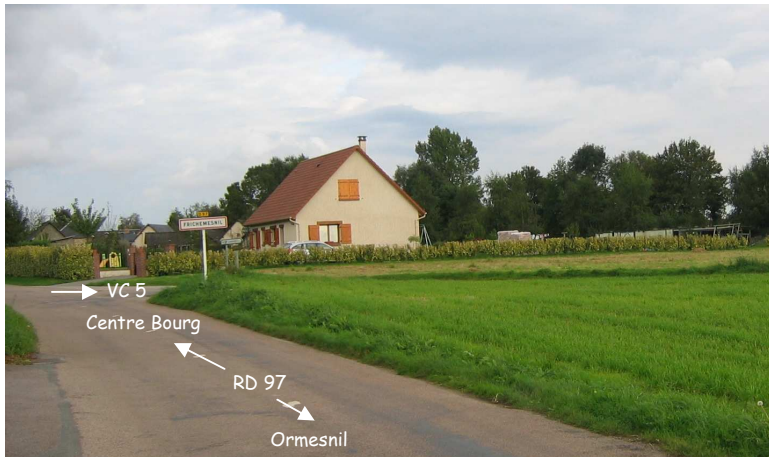
Le bourg s'est très peu développé dans cette direction : seules deux constructions modernes se sont immiscées au sein du tissu bâti ancien. Le long de la RD 97, un centre d'exploitation encore en activité fait face à une maison de type pavillonnaire.

### LA LIMITE SUD DU BOURG

L'urbanisation s'est développée le long de la VC 2 puis sur les terres comprises entre les VC 2 et CR 13 en allant vers Cressieuzemare et ce, dans un cadre végétal délimité par des talus planté d'arbres de haut-jet et des alignements d'arbres. Le tissu bâti est un composite de constructions anciennes et d'habitat de type pavillonnaire.

Tandis que le bourg ne s'est pas étendu de part et d'autre de la RD 100 en allant vers Clères. Un corps de ferme sans vocation agricole fait face à un haras.

### LA LIMITE OUEST DU BOURG



L'urbanisation s'est développée de part et d'autre de la RD 97 en allant vers Ormesnil.

Au Sud de la RD 97, l'urbanisation s'est arrêtée à l'intersection avec la VC 5.

Au Nord de la RD 97, l'urbanisation est allée au-delà.

### LES HAMEAUX

- ✘ ORMESNIL, à l'Ouest du bourg, compte une vingtaine d'habitations de type pavillonnaire. Seules quatre d'entre elles ont été construites depuis l'approbation du POS en 1995.
- ✘ CRESSIEUZEMARE, au Sud-Est du bourg, compte une dizaine d'habitations de type pavillonnaire. Aucune nouvelle construction n'est arrivée depuis l'approbation du POS en 1995.
- ✘ LE VAL AU BOUVIER, au Sud-Est du bourg, compte trois constructions de type pavillonnaire. Seule une d'entre elles a été construite depuis l'approbation du POS en 1995.
- ✘ LE MONT LANDRIN, au Sud-Ouest du bourg, compte deux constructions de type pavillonnaire. Aucune nouvelle construction n'est arrivée depuis l'approbation du POS en 1995.
- ✘ LA JOSERIE ne compte aucune construction de type pavillonnaire.

Depuis l'approbation du POS, seuls 18 nouvelles maisons ont été construites sur le territoire communal dont 13 dans le bourg, 4 à Ormesnil et 1 au Val au Bouvier.

La mise en place d'un POS sur le territoire communal de Frichemesnil a contribué à :

- stopper l'extension des hameaux d'Ormesnil et de Cressieuzemare
- maintenir tous les autres hameaux dans leur enveloppe spatiale
- privilégier la construction neuve dans le bourg.



La plupart de ces nouvelles constructions sont intégrées au paysage communal grâce à l'emploi de matériaux traditionnels ou de matériaux de teinte similaire. Les haies, d'essences locales ou non, contribuent également à les fondre dans le tissu bâti existant. Seules les toutes dernières constructions s'en démarquent du fait de la cohabitation de matériaux de conception et de teinte différente et surtout d'une végétation encore peu fournie.



Cressieuzemare où le tissu bâti est un composite de constructions anciennes et d'habitat de type pavillonnaire dans un cadre végétal délimité par des talus planté d'arbres de haut-jet et des alignements d'arbres

Secteur d'Ormesnil où les constructions de type pavillonnaire sont masquées par la végétation composée d'espèces étrangères ou non spécifiques à la région (peupliers, thuyas...)



Exemple d'habitation dans le bourg où la végétation, même non spécifique à la région, a permis d'intégrer la construction dans le paysage.

Exemple d'habitation dans le bourg où l'absence de végétation et la cohabitation de matériaux de teinte différente ne permet pas une intégration de l'ensemble dans le paysage.



Néanmoins, les réalisations communales de ces dernières années ont permis de sensibiliser les habitants à la place et au rôle du paysage traditionnel au sein du territoire de Frichemesnil.



### 3.2. Les principales entrées d'agglomération

Le territoire de Frichemesnil est traversé par de nombreuses voies de communication. De fait, il comporte de multiples entrées d'agglomération parmi lesquelles les plus empruntées sont :

#### ENTREE DE FRICHEMESNIL DEPUIS LA RD 25

L'automobiliste entre dans Frichemesnil par la RD 97 et ce, depuis l'intersection avec la RD 25 reliant Tôtes à Bosc-le-Hard. Un panneau d'entrée de ville lui indique le début de l'agglomération, un virage l'incite ensuite à ralentir puis la trajectoire est rectiligne jusqu'à atteindre le cœur du bourg. Les signalétiques horizontales et verticales indiquent alors au conducteur sa position et l'encouragent à rouler prudemment.

#### ENTREE DE FRICHEMESNIL DEPUIS CLERES

L'automobiliste entre dans Frichemesnil par la RD 100 et ce, après avoir traversé une partie boisée puis la plaine agricole. Un panneau d'entrée de ville lui indique le début de l'agglomération puis la trajectoire est rectiligne jusqu'à l'intersection avec la VC 2 où les signalétiques horizontales et verticales indiquent alors au conducteur sa position et l'encouragent à rouler prudemment.

#### ENTREE DE FRICHEMESNIL DEPUIS ETAIMPUIS

L'automobiliste entre dans Frichemesnil par la RD 3 puis la RD 97. Il traverse le hameau d'Ormesnil puis la plaine agricole jusqu'à l'intersection avec la VC 5. Il rencontre alors les premières habitations qui l'incitent à ralentir. Un peu plus loin, les signalétiques horizontales et verticales indiquent au conducteur la présence de l'école et l'encouragent à rouler prudemment.

#### POINT DE CONVERGENCE DES RD 97 et 100

Situé au cœur du bourg, ce point de convergence a généré le développement du tissu bâti. Ce constat met en évidence que la commune est située sur des itinéraires de desserte.

Les élus, conscients de l'augmentation prévisible de la circulation dans les années à venir du fait de l'arrivée de nouvelles habitations, ont prévu de créer des sentes piétonnes pour relier les nouveaux quartiers aux différents équipements communaux. Ces liaisons permettront de compléter les équipements existants et ce, afin de garantir des déplacements sécurisés tant pour les automobilistes que pour les piétons et les cyclistes.

A ce jour, dans le bourg, la municipalité a déjà aménagé des trottoirs le long de la RD 100 et un espace dédié aux piétons aux abords de la mairie pour accéder à l'école. Une signalétique routière tant horizontale que verticale efficace permet également à l'automobiliste d'adapter sa vitesse à l'environnement dans lequel il évolue.

### 3.3. Une architecture typique du Pays de Caux

Plusieurs types de l'architecture rurale traditionnelle du Pays de Caux sont représentés sur le territoire communal de Frichemesnil.

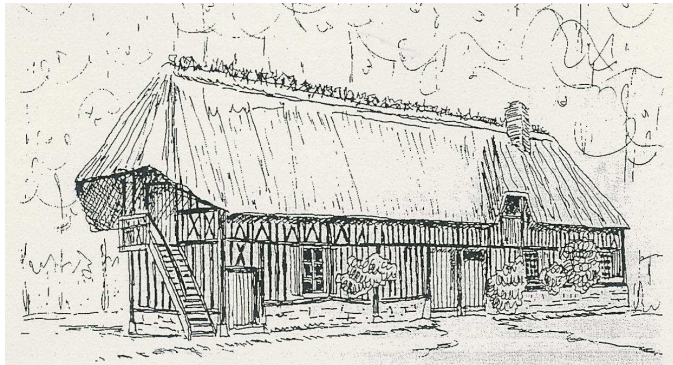
#### LES MAISONS DE MAITRE



Construites dans la seconde partie du XIX<sup>e</sup> siècle, ce sont des constructions à double corps à la façade ordonnancée, issue des traités d'architecture du XVIII<sup>e</sup> siècle, les chaînes et les nervures sont en brique et sa « tapisserie » en moellons enduits. Certaines constructions revêtent parfois la même forme, la brique remplaçant les moellons enduits.



## LES CHAUMIERES



Constructions à pans de bois avec colombes apparentes verticales et serrées, hourdées de torchis recouvert d'enduit blond ocré. Toiture végétale en chaume avec « queue de geai » abritant l'échelle de meunier. Faîtage en terre planté d'iris, de sédum et de joubarbe.

## LES CONSTRUCTIONS EN BRIQUE

On rencontre aussi bien ce type de constructions au sein des hameaux que dans le bourg ancien. Bien qu'elles présentent des détails architecturaux intéressants, elles n'ont souvent qu'une vocation agricole.

Ci-contre, exemple d'un bâtiment situé au sein d'un ancien corps de ferme au Nord du Bourg.



## LES MAISONS A PANS DE BOIS

Constructions à pans de bois sur solin en pierre et silex. On rencontre aussi bien ce type d'habitations au sein des hameaux qu'au cœur du bourg ancien. Dans les hameaux, ces constructions ne sont souvent composées que d'un rez-de-chaussée tandis que celles rencontrées dans le bourg ont parfois un étage.

## LES MAISONS AUX MATERIAUX COMPOSITES

Constructions façonnées de maçonnerie composite : polychromie et motifs géométriques produits par la combinaison de matériaux perpétuant la tradition ornementale normande (brique, pierre, grès et silex).

## LES CONSTRUCTIONS « MIXTES »

Certaines constructions sont composées de plusieurs des styles ci-dessus énumérés.

## LES MAISONS « MODERNES »

Les maisons « modernes » sont essentiellement de type pavillonnaire. Depuis le milieu des années 70, elles se sont essentiellement installées dans le bourg et aux hameaux d'Ormesnil et de Cressieuzemare. 80% d'entre elles ont été construites avant l'approbation du POS en 1995.

Dans le bourg, l'arrivée de ces constructions a permis d'étoffer le tissu bâti au Nord et à l'Ouest. Tandis qu'au Sud, au-delà de l'intersection de la RD 100 et de la VC 2 en allant vers la Plaine de Cressieuzemare, elles ont plutôt contribué à l'étalement urbain.

A Ormesnil, une partie de ces nouvelles constructions se sont agglomérées jusqu'à former une entité bâtie cohérente au Sud du hameau. Tandis que d'autres constructions de type pavillonnaire se sont juxtaposées les unes aux autres par groupe de 4 ou 5 le long des voies de communication.

A Cressieuzemare, ces nouvelles constructions sont arrivées au coup par coup en s'immisçant de façon éparse au sein du tissu bâti.



Au fil du temps, on rencontre donc des constructions de taille et de forme assez variées selon leur destination et leur époque de construction. Les nouvelles constructions ont tendance à présenter des agencements très divers tant au niveau de l'architecture, que des matériaux ou encore des teintes.

D'une manière générale, l'environnement végétal a permis l'intégration des nouveaux quartiers au tissu bâti existant. Seule l'urbanisation la plus récente y déroge encore faute de végétation suffisante ou ayant atteint le port nécessaire à une intégration paysagère réussie.

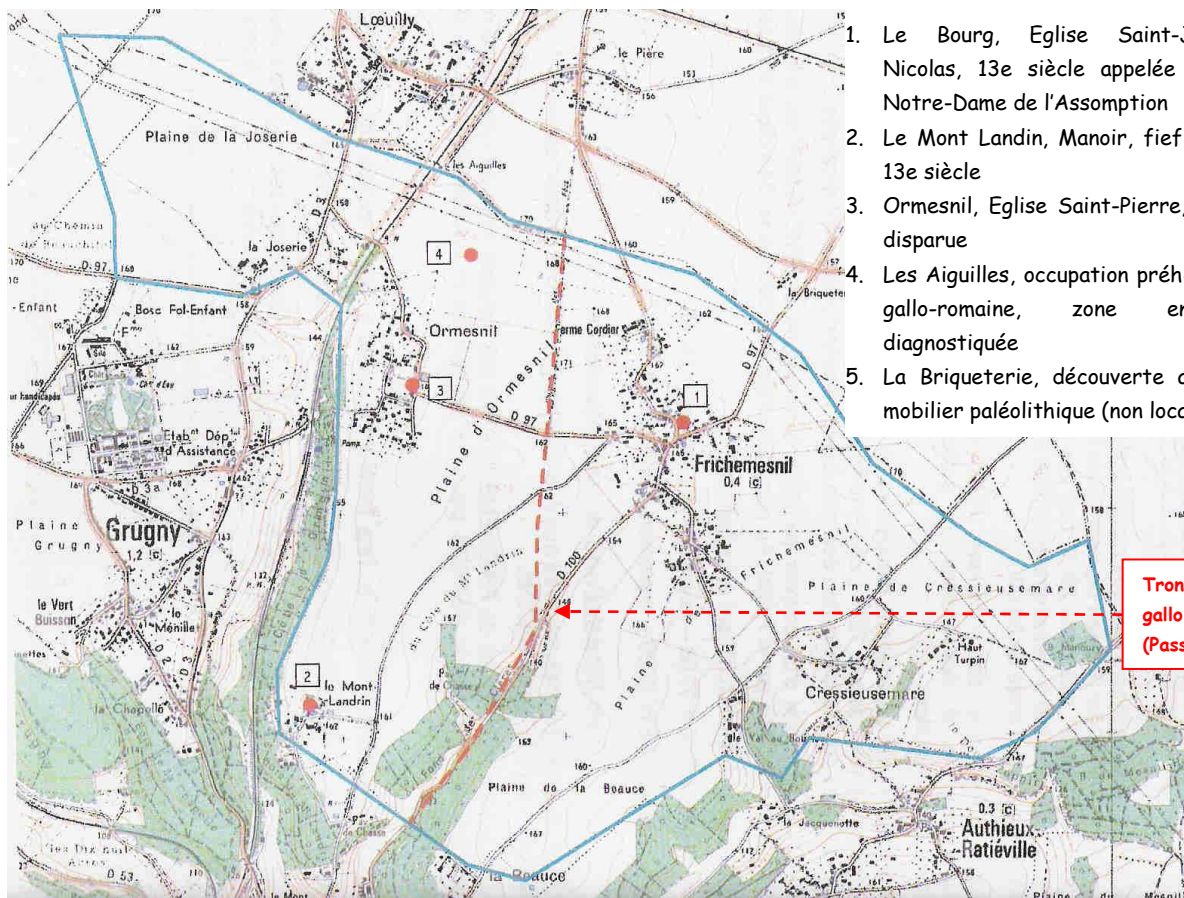
Ci-après, quelques exemples de constructions « modernes ».



### 3.4. Les édifices significatifs

Bien que Frichemesnil soit dotée d'un patrimoine architectural riche et varié, aucun bâtiment n'est protégé au titre des Monuments Historiques. Le territoire communal ne dispose d'aucune protection au titre des Sites Inscrits ou d'une Zone de Protection Architectural, Urbain et Paysager.

Le Porter à Connaissance de l'Etat d'Octobre 2004 fait toutefois mention des " Données du Patriarche " suivantes :



1. Le Bourg, Eglise Saint-Jean/Saint-Nicolas, 13e siècle appelée aujourd'hui Notre-Dame de l'Assomption
2. Le Mont Landin, Manoir, fief attesté au 13e siècle
3. Ormesnil, Eglise Saint-Pierre, 13e siècle, disparue
4. Les Aiguilles, occupation préhistorique et gallo-romaine, zone en partie diagnostiquée
5. La Briqueterie, découverte ancienne de mobilier paléolithique (non localisé)

Tronçon de voie gallo-romaine (Passage supposé)



Néanmoins, des données ignorées du Service Régional de l'Archéologie (SRA), sont toujours susceptibles de modifier la carte archéologique de la commune.

Ces informations ne représentent en aucun cas un inventaire exhaustif du patrimoine archéologique de la commune. D'autres sites non localisés dont la documentation est trop partielle peuvent ne pas avoir été mentionnés. Des découvertes fortuites sont donc toujours possibles.

Elles sont protégées par la loi validée du 17 septembre 1941. Les textes indiquent en substance que " *toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Haute-Normandie (SRA), soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur régional.* "

L'archéologie préventive est également régie par les textes suivants :

- ✘ Loi du 17 janvier 2001 (décret d'application du 16 janvier 2002)
- ✘ Loi du 1<sup>er</sup> août 2003 relative à la redevance d'archéologie préventive
- ✘ Article 17 de la loi du 9 août 2004 relative au soutien à la consommation et à l'investissement
- ✘ Circulaire du 23 juin 2005 relative à la redevance d'archéologie préventive
- ✘ Circulaire du 30 décembre 2005 relative à l'actualisation annuelle des valeurs de base pour le calcul de la TLE, des taxes assimilées et de la redevance d'archéologie préventive
- ✘ Circulaire du 17 février 2006 relative à la mise en œuvre de la loi du 1<sup>er</sup> août 2003 relative à l'archéologie préventive pour les installations classées
- ✘ Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme (modifications apportées aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, et notamment aux articles 4, 6 et 8 décret du 3 juin 2004)
- ✘ Décret n°2007-823 du 11 mai 2007 relatif au Conseil national et aux commissions interrégionales de la recherche archéologique (+ modification de l'article 42 du décret 3 août 2004)



Frichemesnil est composée de six entités, réparties de façon éparse sur l'ensemble du territoire communal :

- ✘ un bourg rural et deux hameaux (Ormesnil et Cressieuzemare) qui ont fait l'objet d'une densification préalablement à l'approbation du POS en 1995.
- ✘ trois entités (Le Mont-Landrin, Le Val au Bouvier et La Joserie) au tissu bâti lâche.

Cette urbanisation est le résultat d'une importante construction au coup par coup entre 1975 et 1995 (+65 logements).

La mise en place d'un POS en 1995 sur le territoire communal de Frichemesnil a contribué à :

- ✘ stopper l'extension des hameaux d'Ormesnil et de Cressieuzemare
- ✘ maintenir tous les autres hameaux dans leur enveloppe spatiale
- ✘ privilégier la construction neuve dans le bourg.

Depuis l'approbation du POS, seules 18 nouvelles maisons ont été construites sur le territoire communal dont 13 dans le bourg, 4 à Ormesnil et 1 au Val au Bouvier.

A noter également que suite à la procédure de révision simplifiée de POS approuvée le 31 octobre 2005, un permis d'aménager, délivré en 2009, vient concrétiser le projet communal de neuf parcelles en accession à la propriété, dans le bourg, sur une unité foncière appartenant à la commune. Ces nouveaux terrains à bâtir, mis sur le marché fin 2009, ont déjà tous trouvé preneurs.

Dans les années à venir, Frichemesnil doit veiller à continuer d'offrir à la population tous les équipements nécessaires à la conservation d'un cadre de vie agréable mais elle doit aussi veiller à continuer de conserver son caractère originel et surtout à ne pas perdre son identité rurale.

La commune possède un patrimoine bâti ancien important. Ces bâtiments anciens sont témoins de la richesse des exploitations agricoles et représentatifs de l'architecture locale et traditionnelle.

La commune devra continuer à intégrer la nouvelle urbanisation dans le paysage existant. En effet, selon leur implantation et leur typologie, les nouvelles constructions ont un impact paysager et fonctionnel sur l'organisation du village.

Disposées autour du centre, les nouvelles constructions pourraient continuer à assurer le développement concentrique du bourg autour des bâtiments publics. En revanche, implantées de manière linéaire le long d'une voie de communication, les maisons récentes favoriseraient la banalisation du paysage et la perte de l'identité rurale de la commune.

L'urbanisation sous forme d'aménagement d'ensemble devra être réfléchi afin de former des entités cohérentes à terme.

Toutes les réalisations communales de ces dernières années permettent de sensibiliser les habitants à la place et au rôle du patrimoine bâti et naturel au sein du territoire de Frichemesnil. Elles ne sont que les prémices de l'urbanisation de demain.



### III. Des risques à prendre en compte

La Seine-Maritime est concernée par les risques naturels et technologiques comme suit.

- ✘ Risques naturels : inondation (ruissellement, crues,...), mouvement de terrain (effondrement de falaises, cavités souterraines, coulées boueuses,...), tempête
- ✘ Risques technologiques : industriel, nucléaire, ou lié aux transports de matières dangereuses.

Frichemesnil est exposée aux risques suivants : les cavités souterraines, les inondations et le transport de gaz naturel.

#### 1. Les risques naturels de cavités souterraines

Les cavités souterraines susceptibles d'être présentes sur la commune de Frichemesnil et plus généralement en Haute-Normandie peuvent être d'origine naturelle ou artificielle.

Les cavités **naturelles** se forment dans la craie à la suite de l'action chimique de l'eau circulant dans les réseaux de fissures qui affectent la formation calcaire, les eaux chargées en acide carbonique dissolvant le carbonate.

L'agrandissement des fissures entraîne la formation de drains, de collecteurs et de véritables cavités qui peuvent communiquer entre elles.

L'alimentation en eau de ces cavités s'effectue depuis la surface soit par percolation à travers les formations superficielles, soit à partir de points d'absorption : les bétouilles.

L'évolution de la taille de ces cavités dans le sous-sol provoque le soutirage des formations superficielles et engendre l'apparition de perturbations en surface : la qualité des eaux souterraines se dégrade à l'occasion d'événements pluvieux.

Les cavités **anthropiques** ont été creusées par l'homme pour extraire divers matériaux tels que l'argile, le sable, le caillou et la marne.

Il en existe trois types :

- les argilières et les sablières
- les cailloutières
- les marnières

L'utilisation de la craie est recommandée depuis l'antiquité afin d'amender les terres cultivées : l'apport calcique contribue à améliorer le rendement des sols acides. De plus, la pratique de l'afermage jusqu'à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle allait de pair avec l'obligation d'épandre de la marne : en l'absence de législation, de nombreuses cavités ont été creusées sans déclaration. Enfin, à partir de la seconde moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle, des exploitations souterraines ont été ouvertes pour créer ou entretenir de nouvelles voies de communication, qu'elles soient routières ou ferrées.

Aujourd'hui, avec le temps et les effets répétés de l'eau venant dissoudre et fragiliser la roche calcaire, ces cavités se sont agrandies et menacent à tout moment de s'effondrer. Elles sont d'autant plus dangereuses qu'elles ont souvent été bouchées de façon sommaire et superficielle : de réels risques d'effondrement persistent.



## L'INVENTAIRE DES VIDES ET INDICES DE VIDES NATURELS ET ARTIFICIELS

Note : Le document dont il faut tenir compte est le dossier « Recensement des vides et indices de vides sur le territoire communal », réalisé par le BET INGETEC en mai 2005, consultable en mairie.

Votre attention est attirée sur le fait que d'autres rapports sont venus le compléter au cours de ces dernières années.

Dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme, les communes sont dans l'obligation de prendre en compte les risques naturels et d'effectuer le recensement des cavités souterraines.

Une circulaire du préfet de la Seine Maritime en date du 20 juillet 1995, suivie d'un avis en date du 27 février 1996 recommande une prise en compte effective des risques naturels prévisibles liés aux cavités souterraines par un classement en secteur de risques des terrains environnants.

Plus récemment, l'article 43 de la loi Bachelot en date du 30 juillet 2003, repris dans le Code de l'Environnement à l'article L.563-6 impose une prise en compte du risque de cavités souterraines dans les documents d'urbanisme : « Les communes ou leurs groupements compétents en matière de documents d'urbanisme élaborent, en tant que de besoin, des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol. »

Ces études sont en partie financées par le département dont l'objectif est d'établir :

- ✳ un inventaire des différents indices (souci de mémoire),
- ✳ une interprétation par des professionnels de la nature de ces indices pour une meilleure protection des individus.

La commune de Frichemesnil a confié ce recensement au BET INGETEC.

### METHODOLOGIE ET LIMITES DU RECENSEMENT

Extraits d'un rapport du CETE (Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement) :

« Comme il n'existe pas aujourd'hui de méthode directe permettant de détecter les cavités souterraines, la méthodologie employée consiste à procéder à différents types d'investigations qui permettent au total de détecter le maximum d'indices liés à l'existence de ces cavités... »

Dans le cadre de la mission qui a été confiée au BET INGETEC sur la commune de Frichemesnil, plusieurs types d'investigations ont été mis en œuvre afin d'effectuer un inventaire le plus exhaustif possible :

- ✳ Recherche bibliographique : Archives Départementales de Seine-Maritime (ADSM), archives communales, Banque de données du Sous-Sol (BSS) du BRGM, inventaire communal effectué en 1995 à la demande du Préfet et inventaire du CETE.

Les recherches menées aux Archives Départementales ont permis de recenser un nombre très important d'informations concernant l'ouverture, l'exploitation, le fermeture d'anciennes carrières sur la commune de Frichemesnil. En effet, au total, près de 50 déclarations ont été répertoriés.

Frichemesnil possède également de nombreuses archives concernant les exploitations de carrière. 30 déclarations d'exploitation de marnières ont ainsi été inventoriées. Certaines de ces archives ont pu de ce fait être recoupées avec les déclarations des Archives Départementales afin de localiser précisément certaines carrières souterraines et ainsi de limiter le report de parcelles anciennes.

La consultation des documents de la Banque du Sous-Sol du BRGM a permis de répertorier que 3 puits.



- ✘ Etude des cartes et plans : cadastre Napoléonien, carte topographique au 1/25 000 de l'IGN, carte géologique au 1/50 000

Le cadastre Napoléonien disponible aux Archives Départementales a été consulté. Le service de reprographie des Archives Départementales a effectué des clichés et des tirages photographiques de l'intégralité des feuilles du cadastre Napoléonien. Ces clichés ont été numérisés afin de permettre le positionnement des anciennes parcelles citées dans les archives (ouvertures, fermetures d'exploitations souterraines) sur le fond cadastral mis à disposition par la municipalité.

La municipalité a également fourni un plan cadastral sur lequel figuraient une trentaine d'indices de cavités. Ce plan est un document interne à la mairie sur lequel ont été reportés différents indices de cavités liés soit à des informations ayant pu être recueillies dans les archives de la communes, soit à des désordres constatés sur le terrain par des élus ou des administrés.

- ✘ Photo-interprétation stéréoscopique : clichés de 1968 et 1978

L'analyse de ces clichés a permis de confirmer des informations sur la présence potentielle d'indices et de mener des prospections pédestres afin de valider ou non les indices.

- ✘ Consultation publique programmée le 16 septembre 2004

Une seule personne habitant la commune s'est présentée afin de témoigner de la présence d'indices de vide dont il avait connaissance sur le territoire communal.

- ✘ Reconnaitances de terrain

Lors de la prospection de terrain, peu d'indices pouvant avoir un lien direct avec les déclarations parcellaires répertoriées ont été observés. De plus, la plupart des affaissements et effondrements connus, recensés ou signalés à l'occasion de cette étude ont été comblés et n'ont pu être, dans certains cas, localisés et identifiés de manière précise.

Une dizaine d'indices de nature et d'origine diverse ont toutefois été identifiés sur le territoire communal de Frichemesnil. Ces indices concernent soit des indices d'origine karstique très probable, soit des anciens effondrements ayant été comblés dont l'origine reste indéterminée ou encore des indices liés à la présence certaine de d'une marnière souterraine.

**Ainsi chaque indice issu de la recherche donne lieu à une fiche signalétique qui ne génère pas automatiquement un périmètre de restriction.**

Sur l'ensemble du territoire communal de Frichemesnil, le BET INGETEC a recensé 98 indices en mai 2005. Ce tableau récapitulatif est dressé à partir des différentes études menées par le bureau d'études ([liste non exhaustive](#)).

Référence du rapport	Détails	Fiches
Rapport BET INGETEC, Affaire 2673, mai 2005	Rapport initial	98 indices

L'établissement de la base de données des indices de cavités souterraines ne permet donc pas d'effacer la fiche d'un indice même lorsque celui-ci a été supprimé. Cette sécurité quant à la « traçabilité » des indices génère une liste d'indices aux numéros discontinus, les indices supprimés étant masqués.



## **MISE EN GARDE CONTRE LES RISQUES**

Avant tout aménagement, il est important de consulter les dossiers d'étude du recensement des cavités présents en mairie, de questionner les voisins sur l'état du terrain et d'être très vigilant quant aux signes d'affaissement pouvant intervenir avant et pendant les travaux.

Toute manifestation de surface doit alerter le constructeur qui devra prendre les moyens nécessaires pour la confirmation du risque et sa suppression.

## **NECESSITE D'ACTUALISER LA BASE DE DONNEES RELATIVE AUX CAVITES**

Afin d'assurer la pérennité des documents relatifs aux cavités souterraines, il est utile de constituer un mémoire restant en mairie, et dans lequel figureront les différents documents :

- études relatives au recensement,
- dossiers de décapage, de remblaiement...
- suivi des cavités supprimées et des cavités nouvelles.

Ainsi chaque citoyen témoin d'un problème a le devoir de déclarer toute anomalie de surface. Compte tenu de la gravité de la déclaration et des restrictions induites, les déclarations seront datées et signées par le déclarant.

## **LES TRAVAUX D'INVESTIGATION DESTINES A LEVER LES INDICES DE RISQUES**

Les restrictions en matière d'aménagement peuvent être supprimées dès lors que le risque est levé ou que la preuve de l'inexistence du risque est apportée. Ces preuves et attestations doivent être apportées par un bureau d'études agréé, précédemment ou simultanément à la demande de permis de construire.

Pour toute question relative aux travaux d'investigation concernant la levée des indices de cavités souterraines, la Direction Départementale de l'Équipement pourra préalablement valider la méthode proposée par le bureau d'études. Il est donc indispensable que ce bureau d'études soit en relation avec cette administration qui devra par la suite, en cas de résultat favorable, valider les suppressions éventuelles de zones de risques.

[Depuis mai 2005, le recensement initial a évolué comme suit :](#)

Référence du rapport	Date	Nature de l'opération
INGETEC - 2673/1	24.11.2005	Suppression de l'indice 89
INGETEC - 2673/2	02.02.2006	Réduction du périmètre de risque autour de l'indice 53 (parcelle napoléonienne) à un périmètre de risque circonscrit autour de l'indice 82 (indice ponctuel)

A noter que le plan des risques naturels liés aux vides et indices de vides traduit les informations connues à un instant « t ». Au fur et à mesure des investigations (décapage, sondages destructifs...) et des comblements éventuels, ledit plan peut évoluer.

## **ATTENTION AUX RISQUES QUI SE SUPERPOSENT**

Du fait du grand nombre de cavités souterraines, lors de l'application des rayons de restriction, plusieurs couches de restriction liées à différentes cavités viennent à se superposer.

Aussi, la suppression d'un indice et de son rayon de protection n'entraîne pas forcément la constructibilité du terrain. Il est important de se reporter au travail de recensement pour connaître la totalité des risques.



## 2. Les risques naturels de ruissellement

D'une manière générale, l'intégration d'un volet hydrologique dans un document d'urbanisme a pour but :

- de recenser les secteurs pouvant faire l'objet de ruissellements naturels concentrés. Tout décideur devra ensuite faire procéder aux examens complémentaires du risque inondation, en préalable à l'implantation de toute nouvelle construction dans ces secteurs : l'objectif étant d'éviter toute construction en zone d'aléa.
- de veiller à ne pas aggraver les risques, en cartographiant les secteurs bâtis vulnérables connus (cf plan des risques annexé au présent rapport de présentation)

### LA METHODOLOGIE MISE EN ŒUVRE EST LA SUIVANTE :

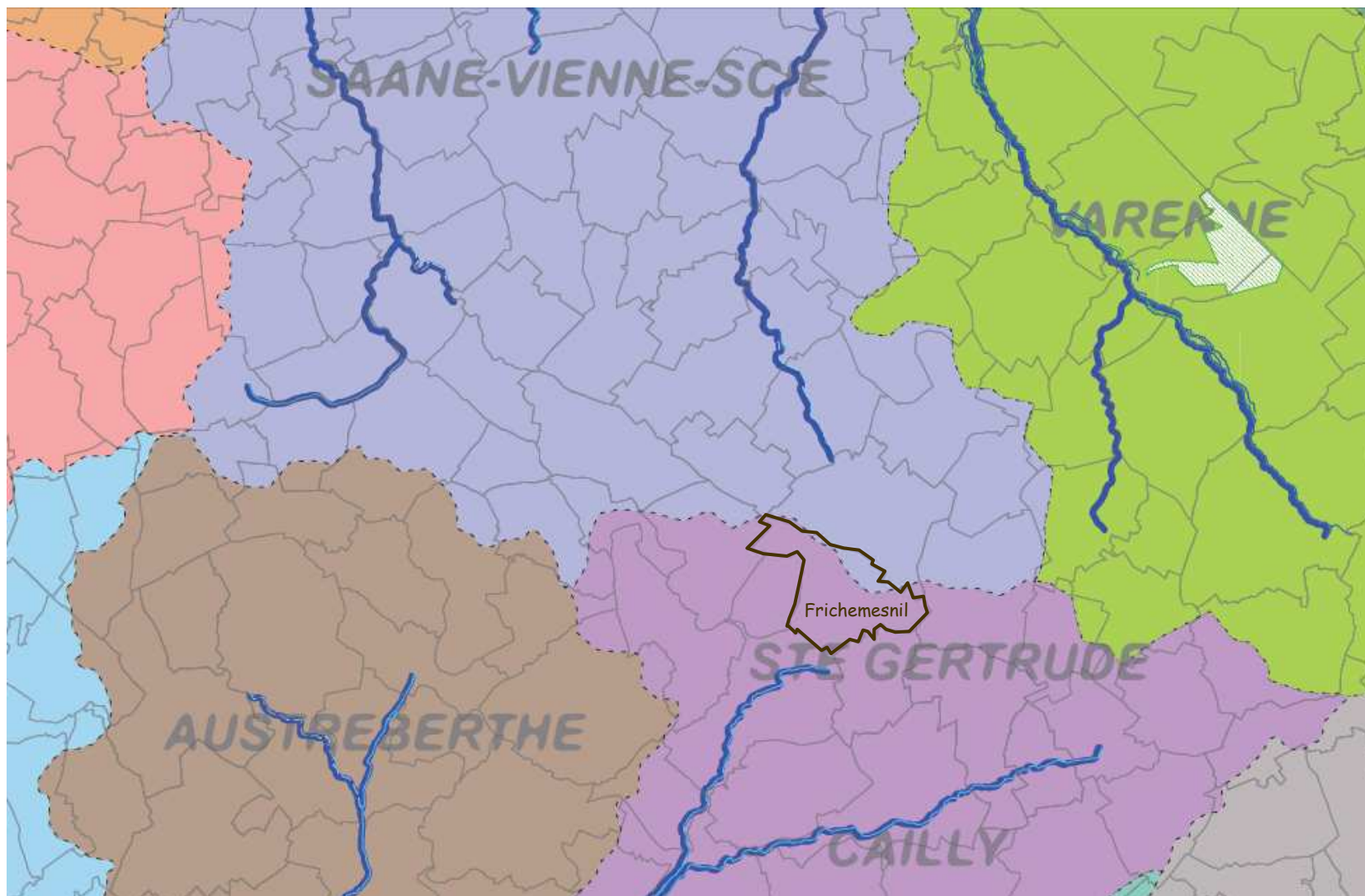
- En milieu naturel, les axes d'écoulement sont cartographiés sur 25 mètres de large, selon la morphologie locale. L'observation hydrologique étant réalisée en l'absence de levés topographiques, cette largeur minimale est donnée à titre indicatif, elle doit permettre d'intégrer les divagations possibles des ruissellements concentrés.
- En milieu urbanisé, puisqu'il n'est pas fait d'étude du réseau pluvial, les zones ayant déjà été inondés sont identifiées : axes d'écoulements, point bas ainsi que voiries et habitations. Les informations retenues pour cartographier ces zones sont les déclarations de catastrophes naturelles, les données fournies par le syndicat de bassin versant, les déclarations des élus ainsi que des propriétaires eux-mêmes. Ne sont représentées sur le plan des risques que les propriétés inondés par des écoulements concentrés.

### PAR CONSEQUENT :

- Il est possible que la détermination de la zone inondée ne soit pas exhaustive (selon la nature de l'information, la qualité des informations transmises...)
- Les habitations situées hors des zones inondées ne sont pas exemptes de risque à l'avenir (avaloir bouché, retournement d'un herbage en amont...)



Le territoire communal de Frichemesnil est situé sur les bassins versants de la Scie et du Cailly comme suit :





D'après la carte IGN 25 000 et l'Atlas cartographique du SAGE, plusieurs axes de ruissellements sont présents sur le territoire communal de Frichemesnil comme suit :

**INSERER CARTO Adobe Illustrator**



Selon les préconisations de l'AREAS, les périmètres de protection sont définis sur une largeur minimale de 25m. Sur le territoire communal de Frichemesnil, ce principe a été appliqué pour chaque axe de ruissellement sauf :

- à l'exutoire d'une mare existante sur la parcelle cadastrée section B n°358 au Sud du bourg.
- à Cressieuzemare 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.

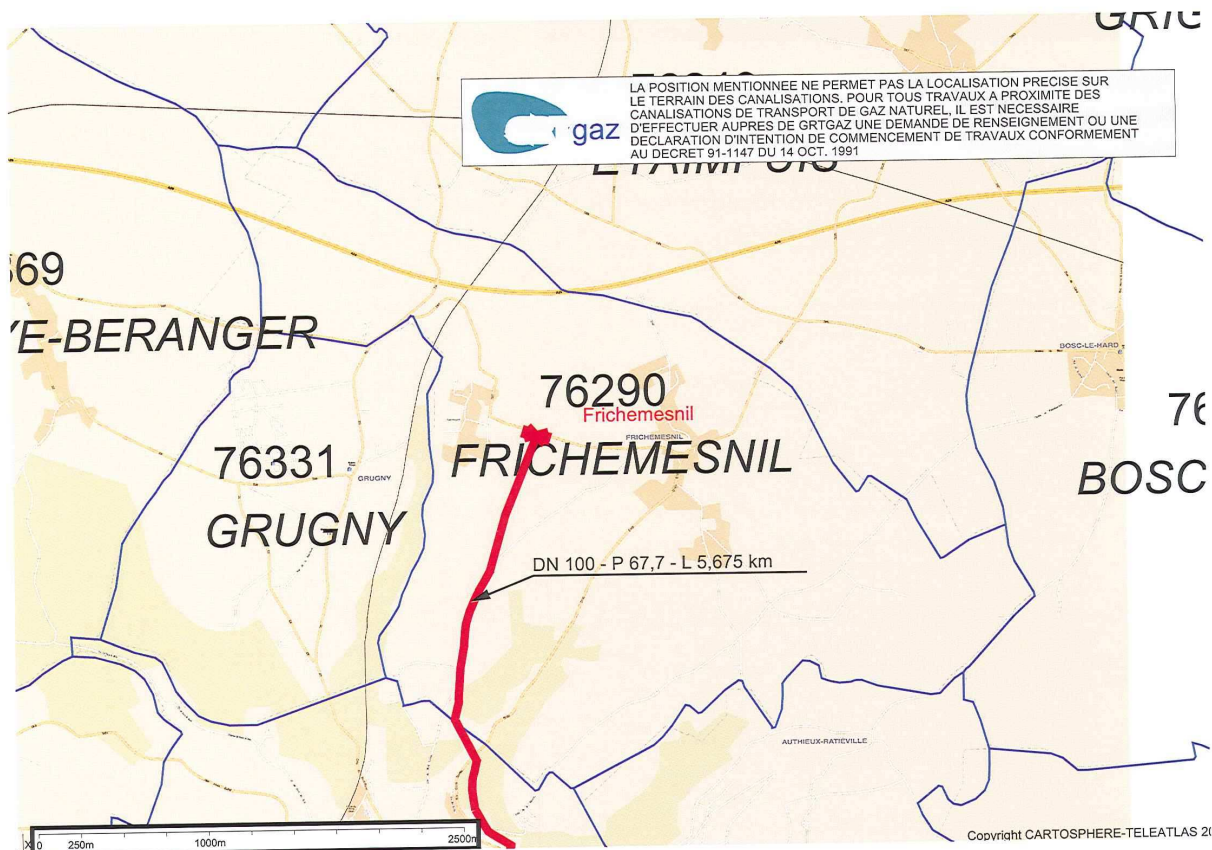
D'autre part, à ce jour, selon le site [www.prim.net](http://www.prim.net), seuls deux arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris à Frichemesnil, respectivement les 18 septembre 2008 et 29 décembre 1999 (décision du Préfet de Seine-Maritime pour l'ensemble des communes du département).

Au vu de la configuration spatiale du territoire de Frichemesnil, de la localisation des axes de ruissellement, des aménagements hydrauliques importants déjà réalisés et des volontés communales en matière de développement de l'habitat et de la population - les projets d'aménagement d'ensemble seront privilégiés -, les données issues de la carte IGN 25 000, du SAGE et de la connaissance du terrain par les élus ont été jugées suffisantes pour prendre en compte les risques naturels liés au ruissellement et définir les zones de développement dans le cadre de la révision du POS en PLU.

### 3. Les risques technologiques

#### CANALISATION DE GAZ

Le territoire de Frichemesnil est traversé par une canalisation de transport de gaz naturel comme suit.





Le passage de cette canalisation n'affecte aucune propriété bâtie. Les mesures préventives sont néanmoins les suivantes :

- être attentif à tous travaux (notamment terrassement, fouille, forage, enfoncement, décapage...) prévus ou engagés à proximité de la canalisation qui doivent être précédés des procédures de Demande de Renseignements et de Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT) définies par le décret n°91-1147 du 14 octobre 1991 et par son arrêté d'application du 16 novembre 1994.
- informer le transporteur de tout permis de construire ou Certificat d'Urbanisme (CU) accordé dans une zone située à une distance de la canalisation inférieure à 100m, afin d'anticiper et gérer un éventuel changement de la catégorie réglementaire d'emplacement de la canalisation engendré par la construction ainsi autorisée, et de mettre en œuvre les dispositions compensatoires nécessaires, le cas échéant.

Le passage de cette canalisation grève le territoire de Frichemesnil d'une servitude d'utilité publique (I3).

### **ETABLISSEMENT A RISQUES INDUSTRIELS**

Selon la DRIRE, le territoire communal de Frichemesnil ne comprend aucun établissement à risques industriels.

#### **IV. Des nuisances à prévenir**

##### **1. Le bruit**

*« La loi Bruit du 31 janvier 1992 a pour objet dans tous les domaines où il n'y est pas pourvu par des dispositions spécifiques, de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation sans nécessité ou par de précautions des bruits ou des vibrations de nature à présenter des dangers, à causer un trouble excessif aux personnes, à nuire à leur santé ou à porter atteinte à l'environnement.*

*Ces dispositions concernent, notamment la prévention des nuisances sonores - troubles de voisinage, activités de loisirs bruyantes - l'urbanisme et la construction au voisinage des infrastructures de transports, la protection des riverains des aérodromes, et le renforcement des modalités de contrôle de surveillance ainsi que le renforcement des sanctions en matière de nuisances sonores. »*

L'article 13 de la présente loi a institué le classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques acoustiques et de leur trafic. Sur la base de ce classement, le Préfet détermine, après consultation des communes, les secteurs affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte et les prescriptions techniques applicables lors de la construction d'un bâtiment afin d'atténuer l'exposition de ces nuisances.

Selon le Porter à Connaissance de l'Etat d'octobre 2004, Frichemesnil est concernée par le classement de voies bruyantes : l'autoroute A29 est classée en catégorie 2 au titre de l'arrêté préfectoral " Routes nationales, autoroutes et voies ferrées " du 28 février 2001.

La catégorie 2 génère un secteur d'une largeur maximale de 250 m de part et d'autre de la chaussée pour une route, ou du rail extérieur pour une voie ferrée.

Dans le cas présent, seules quatre constructions de type pavillonnaire au Nord d'Ormesnil sont concernées par ledit secteur.

Les bâtiments à construire dans le secteur affecté par le bruit doivent s'isoler en fonction de leur exposition sonore. Seuls sont concernés, les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé de soins et d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

Lorsque le PLU sera opposable aux tiers, aucun nouveau bâtiment relevant des destinations ci-dessus énoncées ne pourra être accueilli dans le bandeau d'une largeur totale de 500m.





## 2. Les sols pollués

*Un site pollué est un site dont le sol, le sous-sol ou les eaux souterraines ont été pollués par d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes. Ces pollutions sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination de déchets, mais aussi à des fuites ou des épandages accidentels de produits chimiques.*

Après consultation de la banque de données BASIAS, aucun site susceptible d'être pollué n'est recensé sur le territoire communal de Frichemesnil.

## 3. Le traitement des déchets ménagers et assimilés

Le ramassage des ordures ménagères et des assimilés est effectué une fois par semaine pour la totalité des habitations de la commune de Frichemesnil.



Lors de l'instauration du tri sélectif, un point d'apport volontaire a été mis en place dans le bourg le long de la RD 100.

Des places de stationnements ont été aménagées aux abords et une structure végétale a été installée sur le pourtour afin de faciliter son insertion paysagère.

Quant aux autres déchets, ils doivent être déposés à la déchetterie de Montville (11 km).



## V. Bilan approfondi du diagnostic territorial

### Les besoins et les objectifs de la commune qui l'ont conduite à réviser son POS en PLU

L'analyse de l'état initial de l'environnement répond à une obligation à la fois législative et réglementaire. Dès 1976, la loi prévoit de faire du document d'urbanisme, un instrument global de prise en compte de l'environnement permettant de distinguer les secteurs à protéger des secteurs qui peuvent accueillir des extensions urbaines. Depuis les lois " Solidarité et Renouvellement Urbains " et " Urbanisme et Habitat " n'ont fait que renforcer cette volonté d'aménager le territoire en cohérence avec une préservation accrue de certains secteurs le nécessitant.

Cette deuxième partie dédiée à l'analyse de l'état initial de l'environnement met en évidence les ressources naturelles et les patrimoines naturel et bâti à préserver ainsi que les risques à prendre en compte dans la définition des secteurs pouvant encore accueillir des extensions urbaines au sein du territoire communal de Frichemesnil.

### EN MATIERE DE RESSOURCES NATURELLES

Dans le cadre d'un développement durable, les élus de Frichemesnil se doivent de préserver les ressources naturelles et d'assurer leur pérennité.

- ⇒ La ressource en eau potable devra être constante à travers le temps.

Compte tenu de l'éloignement du réservoir et de la situation de Frichemesnil en bout de réseau, des problèmes de pression insuffisante sont ponctuellement constatés sur l'ensemble du territoire communal. Toutefois, le SAEPA de Grigneuseville a déjà lancé une étude pour réaliser un diagnostic relatif à la distribution et à la production et ce, afin de résoudre les problèmes les plus récurrents tels que les fuites ou les secteurs à pression trop faible.

- ⇒ Le bourg et le hameau d'Ormesnil devraient bénéficier de l'assainissement collectif d'ici à 2012. Tandis que les autres hameaux resteront en assainissement autonome. Dans un premier temps, tous les secteurs voués à accueillir de nouvelles constructions devront être dotés d'un assainissement autonome lequel devra ensuite pouvoir être raccordé au réseau d'assainissement collectif à venir, le cas échéant. Ensuite, les secteurs non raccordés au réseau d'assainissement collectif devront nécessairement prendre en compte l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

Dans ce contexte et conformément à la loi SRU, les élus de Frichemesnil ont privilégié le développement du bourg. Seule la réhabilitation de bâtiments en habitations devrait générer l'installation de quelques nouveaux assainissements autonomes.

- ⇒ Les eaux pluviales devront être gérées le plus en amont possible de manière à ne pas créer de désordres supplémentaires au sein du territoire communal.

Les élus ont privilégié le développement urbain sous forme de projets d'aménagement d'ensemble.

- ⇒ La desserte en énergie et télécommunication devra elle aussi être garantie à travers le temps.

### EN MATIERE DE PAYSAGE

Du fait du fort développement des préoccupations environnementales, la qualité d'un paysage n'est plus seulement appréciée pour sa valeur esthétique. Partie intégrante de la biodiversité, il joue un rôle essentiel dans la régulation du climat local et dans celle du cycle de l'eau. Il possède ainsi une véritable valeur économique en tant qu'image de la région en ce qui concerne les produits du terroir et l'écotourisme.



A Frichemesnil, les élus, conscients de la fonction du paysage, ont déjà commencé à œuvrer pour le maintenir (mare communale en centre bourg) voire le recréer (talus plantés d'espèces d'essences locales aux abords de la Maison du Village et aux abords du projet communal de neuf terrains à bâtir.).

Afin d'assurer la continuité des réalisations communales qui ont déjà permis de sensibiliser les habitants à la place et au rôle du paysage au sein du territoire communal, des mesures de mise en valeur du patrimoine naturel et bâti ont été prises dans le présent document d'urbanisme :



- ⇒ Les éléments naturels ont été repérés afin d'être conservés et entretenus (espaces boisés, alignements d'arbres, talus plantés...)
- ⇒ Le repérage des bâtiments agricoles, déjà réalisé via une procédure de modification de POS en 2005, a été maintenu (31 bâtiments)
- ⇒ Les corps de ferme typique du paysage cauchois devront être préservés tant dans leur morphologie que dans leur architecture.

Dans ce contexte, l'intégration des constructions futures dans le paysage existant est indispensable faute de quoi, l'urbanisation à venir tendrait à le banaliser.

Les caractéristiques géographiques et paysagères doivent ainsi entrer en ligne de compte dans la détermination des nouveaux quartiers.

- ⇒ Dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble, les élus ont souhaité recréer une fermeture végétale en limite avec la plaine agricole chaque fois que cette initiative servirait tant le projet à venir que le tissu bâti existant.

Quant aux activités agricoles encore nombreuses et pérennes, elles jouent un rôle important tant dans l'économie locale que dans l'identité paysagère. En conséquence, les espaces agricoles devront impérativement être protégés afin d'assurer les possibilités d'évolution au sein d'un cadre rural cauchois traditionnel.

## **EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT**

Du point de vue écologique, les espaces naturels sensibles devront continuer à être protégés.

Actuellement, les mesures de la qualité de l'air ne sont pas alarmantes. Néanmoins, elles montrent que les diverses activités humaines génèrent une pollution, notamment à l'ozone, aux conséquences non négligeables pour l'avenir. Le développement des activités économiques et des transports devra donc faire l'objet d'attentions toutes particulières.

D'autre part, les politiques communale et intercommunale visent à sensibiliser la population quant aux déchets et assimilés via la mise en place de conteneurs et l'installation de déchetterie. Les habitants sont ainsi incités à trier et à jeter de manière à préserver l'environnement pour les générations futures.

## **EN MATIERE DE PROTECTION DES POPULATIONS**

Les risques naturels et technologiques ont été recensés. Ils sont pris en compte de manière à protéger les habitants actuels et à venir dans le cadre réglementaire en vigueur.



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 .....	111
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 lotissement<sup>10</sup> 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.

<sup>10</sup> Cette définition du " lotissement " n'est plus valable depuis le 1<sup>er</sup> 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 Intercommunale (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<sup>er</sup> 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**

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

Approuvé le 20 septembre 1996, il concourt 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.

### **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 :

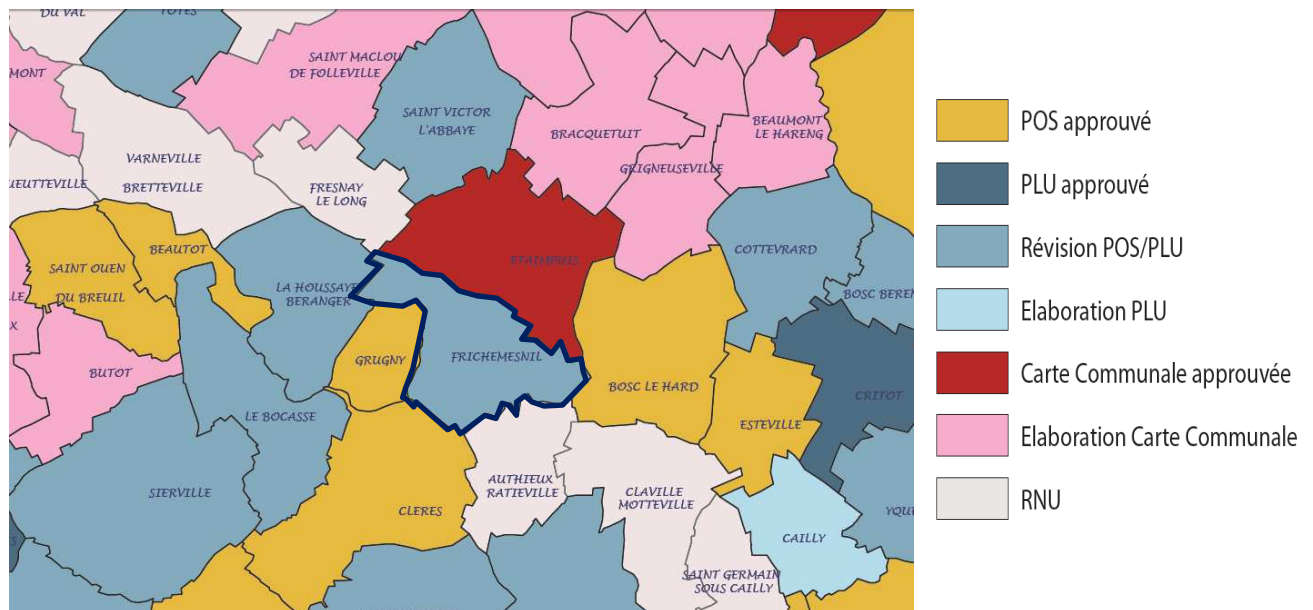
« Les communes ou leur groupement délimitent, après enquête publique :

- ✘ 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.

### 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'Étaimpuis.

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 habitants<sup>11</sup>. 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.

<sup>11</sup> 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 POURSUIVRE<sup>12</sup>**

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<sup>e</sup> 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.

---

<sup>12</sup> 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 :

- Comblen 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 cauchois 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 cauchois, 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 100m<sup>2</sup>, 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 d'espèces d'essences locales.

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 cauchois était constitué de cours plantés. 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

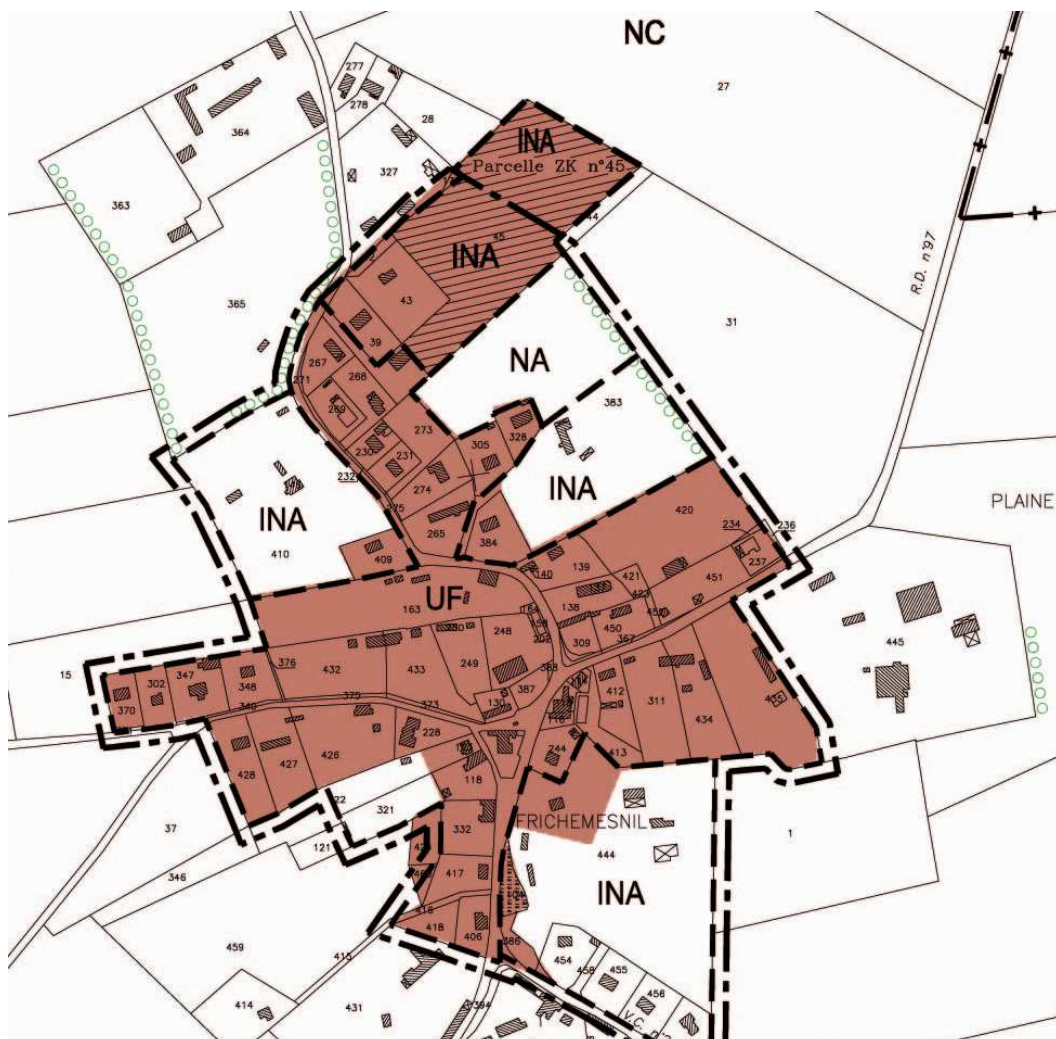
##### COMPOSITION DE LA ZONE U

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





## EVOLUTION DE LA SUPERFICIE DES ZONES DE NATURE COMPRABLE<sup>13</sup> : -1 ha

Zones du POS	Zones du PLU	Superficie POS en ha	Superficie projet PLU en ha
UF	U	15.0	14.0

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 que 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 incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. 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.

<sup>13</sup> 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'ASSAINISEMENT**

**CONCERNANT L'ASSAINISEMENT 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 m<sup>2</sup> 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.

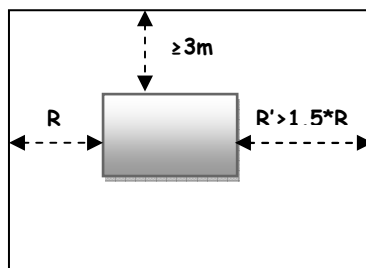
L'essentiel du potentiel résiduel de la zone urbaine est desservie par des voies - à l'exception d'une partie de la RD 100 - dépourvues d'accotements ou de trottoirs. En conséquence, les élus ont fixé les règles énoncées ci-avant pour répondre d'ors et déjà aux exigences quant à la création d'entrées 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.

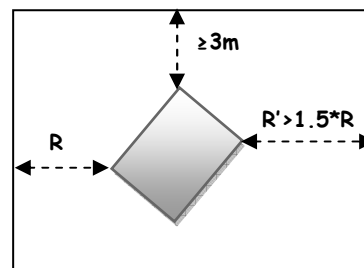
Cet alinéa est destiné à ne pas générer de contraintes lors de l'évolution de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, régulièrement édifiées mais ne répondant pas aux règles du nouveau document d'urbanisme.

#### 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  $R' > 1.5 * R$ , 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 20% 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 20% 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 20% 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, quatre secteurs sont classés en zone AUI : trois d'entre eux sont en périphérie immédiate du cœur du bourg et le dernier est situé en entrée de bourg depuis Clères.

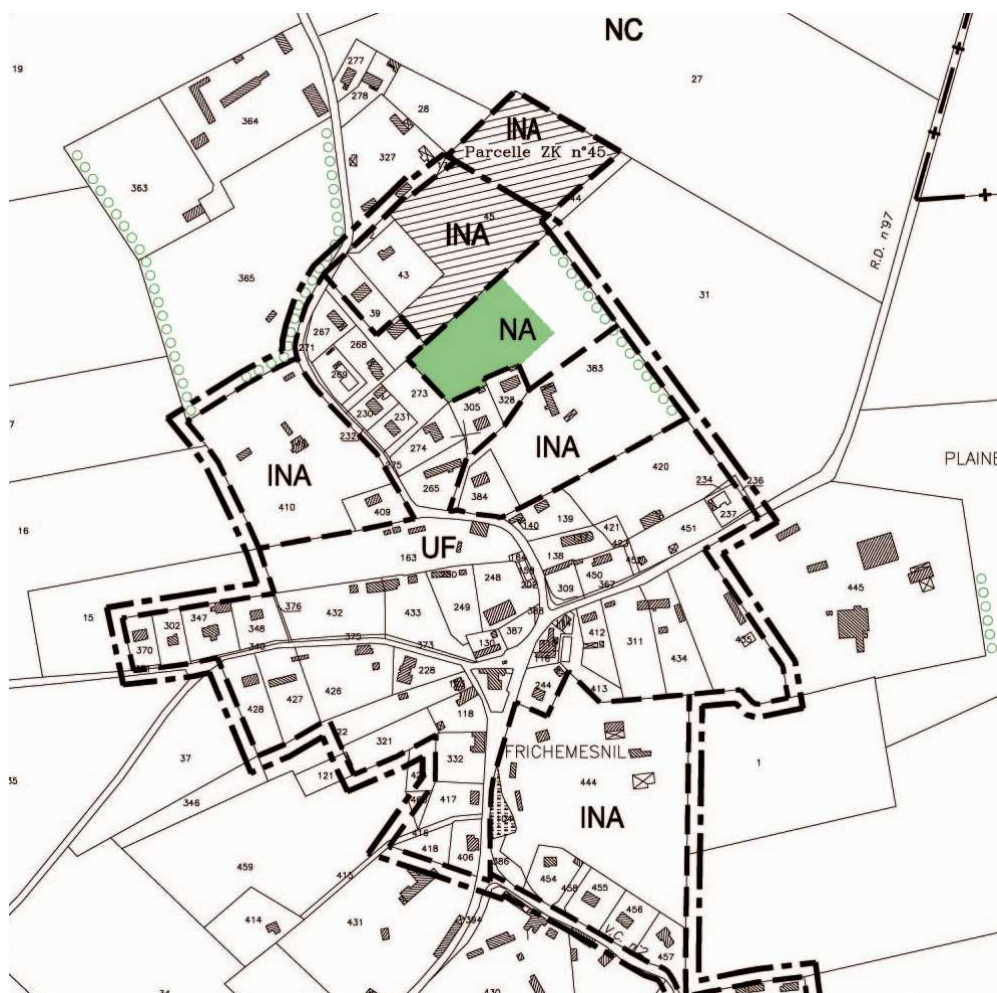


## ZONE AUI SITUEE AU NORD DU BOURG

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.



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)

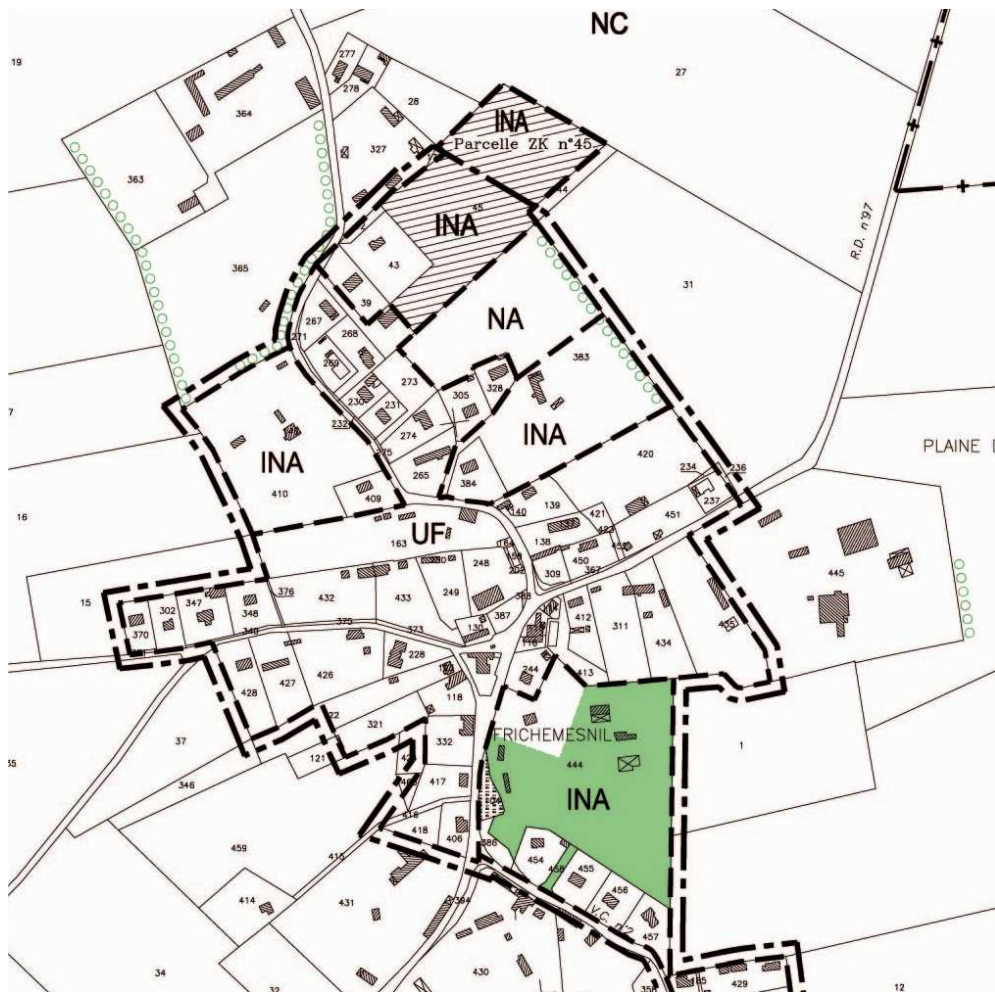


## ZONE AUI SITUEE AU SUD DU BOURG

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)



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.

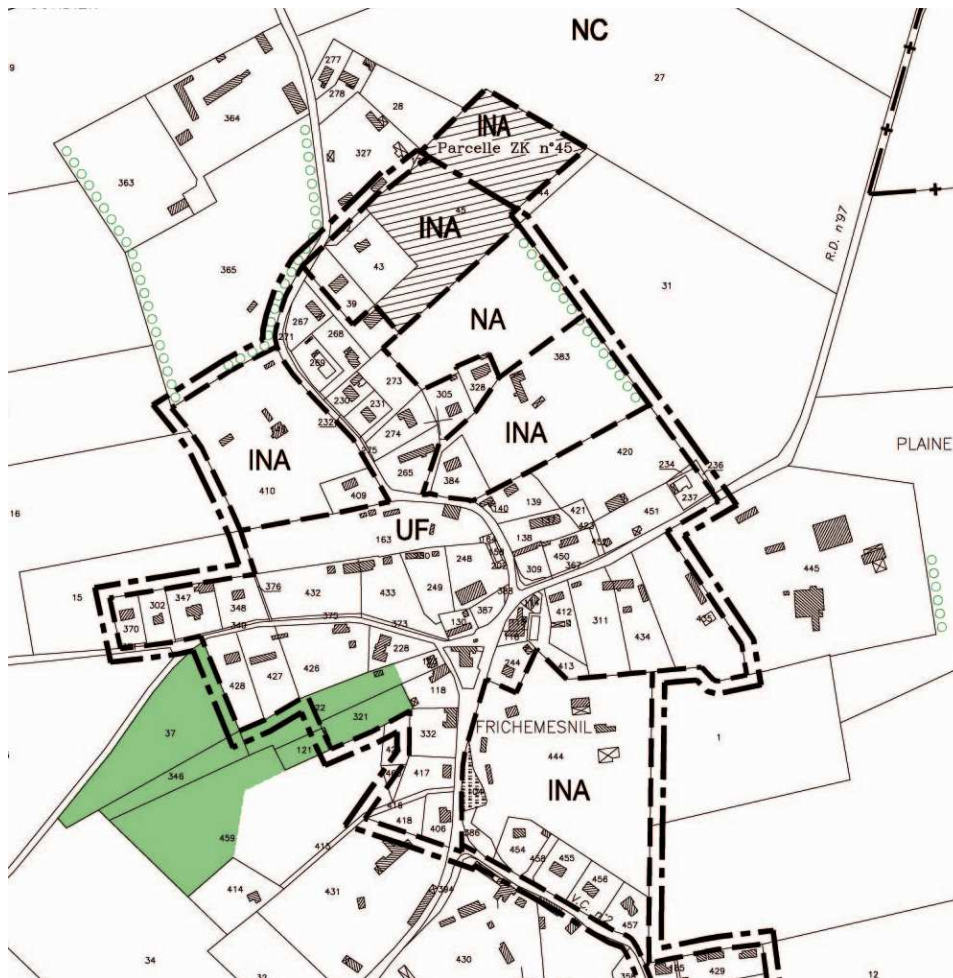


## ZONE AUI SITUEE A L'OUEST DU BOURG

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)



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.



## ZONE AUI SITUEE AU SUD-OUEST DU BOURG

Située à l'entrée du bourg depuis Clères, cette zone a une contenance cadastrale de 0.6 hectare. Face à la rétention foncière exercée sur les zones INA du POS 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 cette parcelle agricole. 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 RD 100 (création d'un seul accès pour garantir la sécurité routière)
- 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)



Actuellement, l'automobiliste en provenance de Clères via la RD 100 ne perçoit le bourg que trop tardivement (intersection des RD 100 et VC 2). L'arrivée de quelques habitations dans un cadre végétalisé sur cette zone AUI permettra de définir clairement l'entrée du bourg.

Au vu de la localisation géographique et en l'absence de risque naturel connu, cette zone offre un potentiel de l'ordre de quatre habitations.

Dans le présent projet de zonage de Plan Local d'Urbanisme, 2 hectares sont maintenus ouverts à l'urbanisation et 3.3 (2.7+0.6) 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 COMPARABLE<sup>14</sup> : -1.5 ha

Zones du POS	Zones du PLU	Superficie POS en ha	Superficie projet PLU en ha
INA	AUI	7.5	6.0

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.

<sup>14</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.



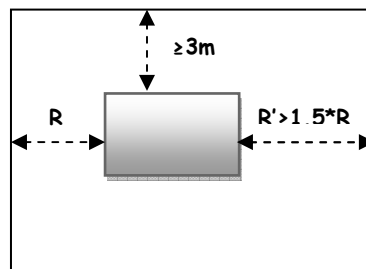
Trois des quatre des zones AUI sont desservies par des voies dépourvues d'accotements ou de trottoirs. En conséquence, les élus ont fixé les règles énoncées ci-avant pour répondre d'ors et déjà aux exigences quant à la création d'entrées charretières tout en gardant la possibilité d'aménager ultérieurement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

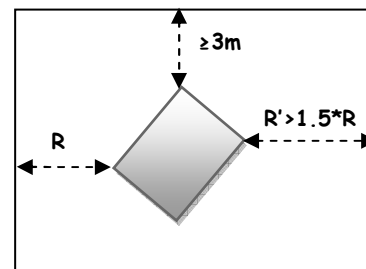
Cet alinéa est destiné à ne pas générer de contraintes lors de la réhabilitation des bâtiments présentant les caractéristiques de l'architecture locale.

#### 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  $R' > 1.5 * R$ , 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 20% 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 20% 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.

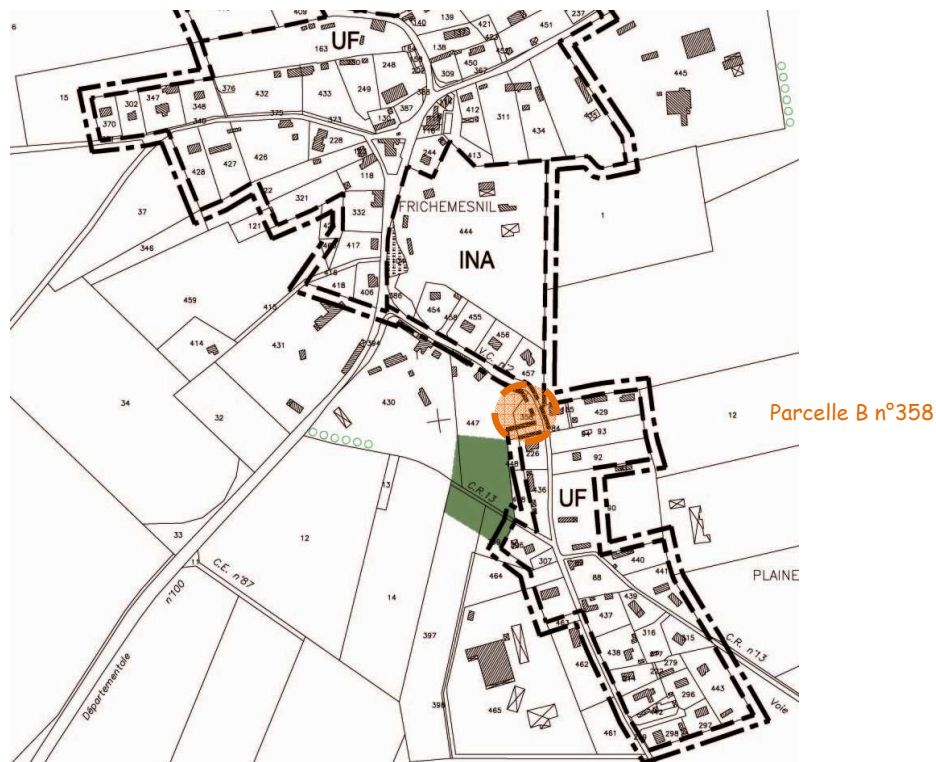
### 3.3. Les zones à urbaniser à long terme à vocation d'habitat

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'ors 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 COMPARABLE<sup>15</sup> : -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 Cressieuzemare " depuis l'intersection de la RD 100 et de la VC 2.

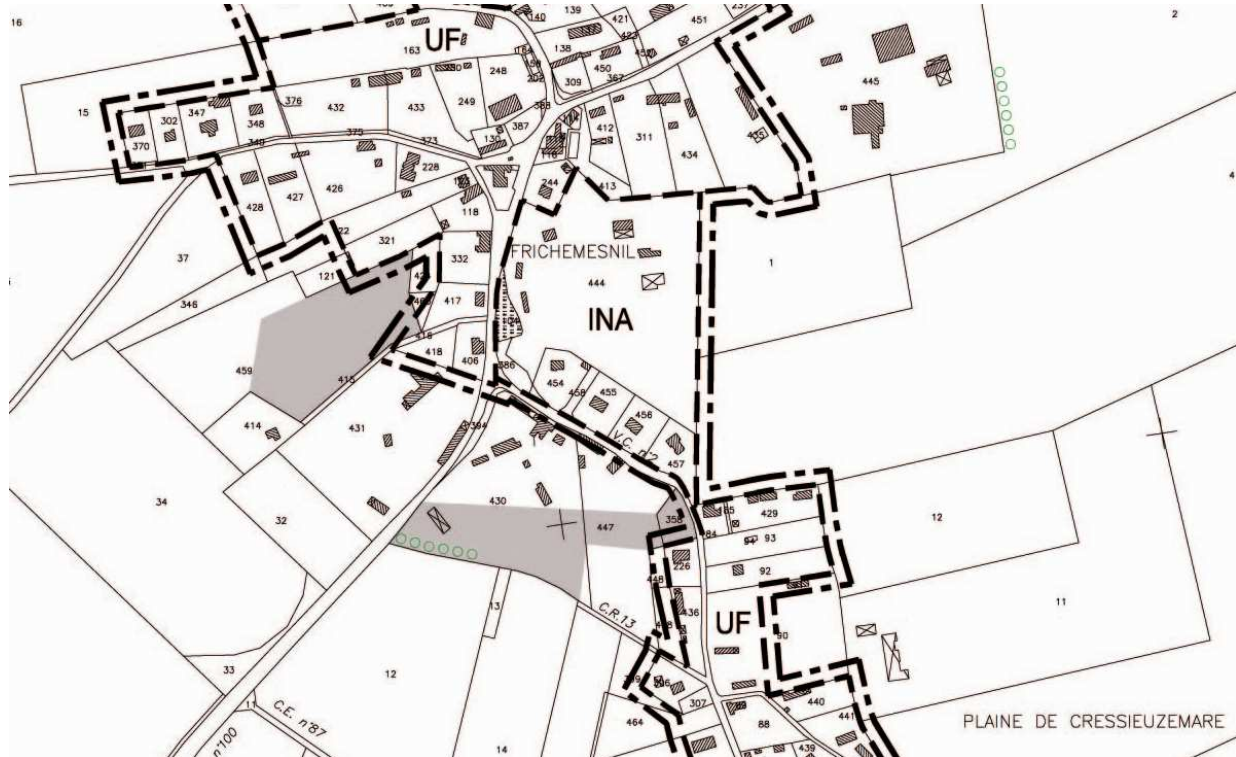
Le premier secteur N1 est la nouvelle traduction de la protection qui existe déjà dans le Plan d'Occupation des Sols via une zone ND. L'objectif est d'assurer la pérennité de la préservation de cette portion du territoire communal.

<sup>15</sup> 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 SUPERFICIE<sup>16</sup> : +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.

<sup>16</sup> 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
- les parcelles 454 à 457 comprenant des habitations de type pavillonnaire
- 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.

✘ Les entités bâties de Cressieuzemare en dehors des exploitations agricoles encore en activité

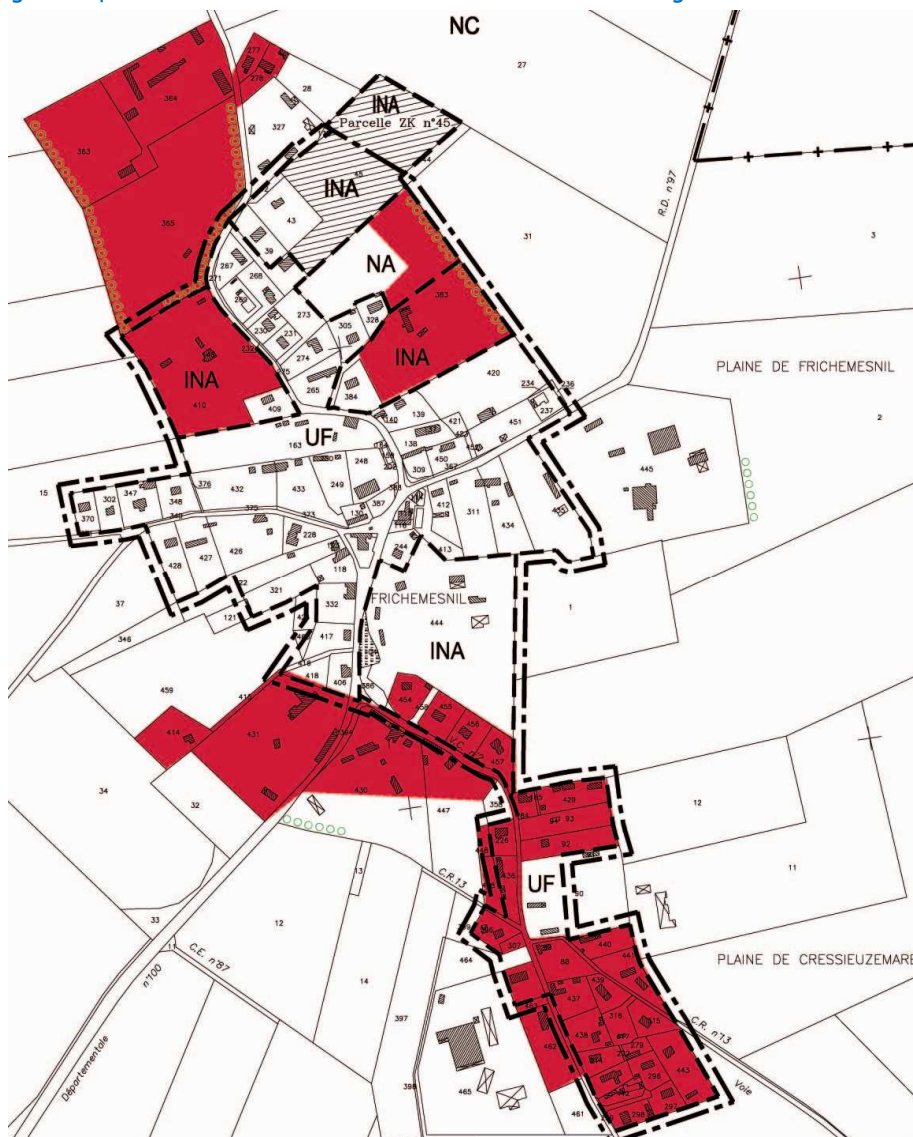
✘ Les entités bâties du Val au Bouvier

✘ 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.

A noter également un secteur N2g, très restreint, situé "Plaine de Cressieuzemare". Il correspond à une parcelle comprenant un bâtiment aux caractéristiques de l'architecture locale (B24 selon le repérage de 2004) en cours de réhabilitation en gîte et/ou chambre d'hôtes.

## **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, N2g.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.

**Sont autorisées dans le secteur N2g :**

- ✘ Les constructions à vocation de gîtes et de chambres d'hôtes sous réserve qu'elles présentent les caractéristiques de l'architecture locale.

Cette rédaction va permettre de concrétiser un projet en cours, à savoir la réhabilitation d'un bâtiment présentant les caractéristiques de l'architecture locale en gîte et/ou chambres d'hôtes.

Face à cette initiative privée pour répondre à la demande en matière de tourisme " vert", les élus ont jugé opportun de donner la possibilité de construire dans ce secteur très restreint du territoire communal.

**Dans les secteurs N2.r et N2g.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 m<sup>2</sup>.

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.

- ✘ Dans le secteur N2g, les constructions à vocation de gîtes et de chambres d'hôtes doivent présenter les caractéristiques de l'architecture locale.

Cet alinéa est destiné à préserver le cadre bâti existant au sein duquel s'insèrera la nouvelle construction à vocation de gîtes et/ou de chambres d'hôtes pour répondre aux besoins du tourisme "vert".

Les élus ont fait le choix de privilégier le qualitatif au quantitatif. La possibilité de construire est offerte dans un secteur très restreint. En contrepartie, la construction à venir doit refléter tous les caractéristiques de l'architecture locale.

##### CONCERNANT LES TOITURES

Dans le secteur N2g :

- ✘ 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 20cm minimum.

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



## 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 :

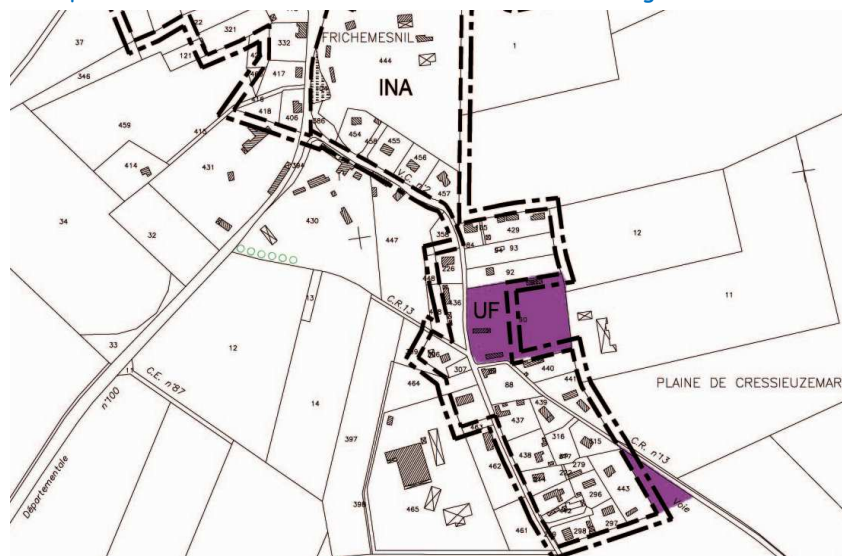
- ✘ une partie de la zone NB du POS au hameau d'Ormesnil
- ✘ une parcelle classée en zone UF du POS pour partie et en zone NC pour autre partie à l'angle de la VC 2 et du CR 13 au Sud du bourg
- ✘ une partie de parcelle située "Plaine de Cressieuzemare" et classée en zone NC du POS.

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

Le deuxième secteur comprend déjà une habitation et deux bâtiments susceptibles d'être réhabilités. Hormis ces trois constructions, cette parcelle dispose encore de 6000m<sup>2</sup>, soit un potentiel suffisant pour accueillir quatre habitations maximum. Ce secteur N3 résulte d'une analyse à l'échelle de l'unité foncière.

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 2000m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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.

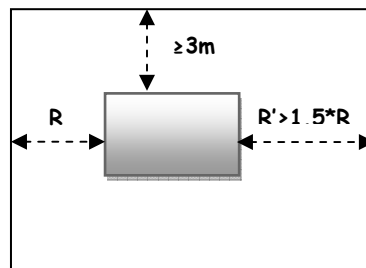
Cet alinéa vise à préserver l'intérêt paysager de la zone.

- ✘ 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.

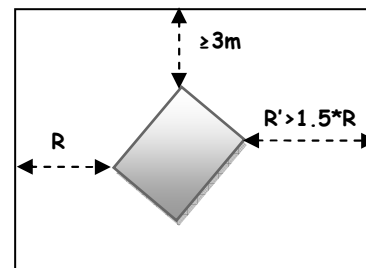
Cet alinéa est destiné à ne pas générer de contraintes lors de l'évolution de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, régulièrement édifiées mais ne répondant pas aux règles du nouveau document d'urbanisme.

## 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



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 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 <sup>17</sup> :**

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		711.3
	N1		37.5
	N2		38.0
	N3		2.6

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.

<sup>17</sup> 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'ores 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 m<sup>2</sup>.

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 Éolien 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 bétoires, 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 Cressieuzemare 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 m<sup>2</sup>, 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 300m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, il est destiné à créer un projet d'hydraulique douce aux abords d'une mare existante en allant vers la "Plaine de Cressiezemare" sur une partie des parcelles cadastrées section B n°430 et B n°447.

### EMPLACEMENT RESERVE N°4

De l'ordre de 450 m<sup>2</sup>, 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	14.0	3
1NA	AUI	7.5	20	6.0	29
NA	AU	1.0	4	0.6	3
NB	N3	7.0	6	2.6	5
		<b>30.5</b>	<b>35</b>	<b>23.2</b>	<b>40</b>

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, 23.2 hectares seront ouverts à l'urbanisation, soit 2.8% 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
- ✘ Quatre zones à urbaniser immédiatement : AUI
- ✘ Une zone d'urbanisation future à long terme : AU
- ✘ Trois zones naturelles et forestières à protéger : N1
- ✘ Treize zones naturelles à protéger délimitant des zones déjà bâties où seuls les bâtiments de caractère pourront être réhabilités : N2
- ✘ Trois 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



PARTIE IV - INCIDENCES DES ORIENTATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT .....	128
1. Les caractéristiques des milieux seront conservés, les écosystèmes sauvegardés.....	129
2. Le paysage sera conservé .....	129
3. La consommation des espaces est gérée .....	129
4. L'occupation et l'utilisation du sol sont en phase avec le caractère du lieu.....	130
5. Les risques naturels sont pris en compte .....	130
6. L'assainissement est une préoccupation importante.....	130
7. Les déplacements sont pris en compte .....	131
PARTIE V - LE PLU DE FRICHEMESNIL APPROUVE .....	132
1. Certains articles du Règlement National d'Urbanisme continuent de s'appliquer .....	133
2. L'occupation et l'utilisation du sol dans les emplacements réservés .....	135
3. Les servitudes d'utilité publique .....	135
4. Les clôtures .....	136
5. Les installations et travaux divers.....	136
6. La réglementation de la publicité et des enseignes.....	138
7. La question des entrées de ville.....	138
8. La protection contre les nuisances sonores .....	139
9. Le permis de démolir .....	139
10. La Participation pour Voirie et Réseaux .....	140
11. La participation pour non réalisation d'aires de stationnement.....	141
12. L'archéologie préventive.....	142
CONCLUSION GENERALE .....	147
ANNEXES DU RAPPORT DE PRESENTATION.....	150



## **PARTIE IV - INCIDENCES DES ORIENTATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT**



Comme indiqué dans les paragraphes précédents du présent rapport de présentation, les élus de Frichemesnil ont particulièrement veillé à préserver le caractère originel du territoire communal, source de son attractivité. Le cadre de vie, le paysage et les milieux naturels sont des points forts de la politique urbaine communale.

Les orientations du projet de Plan Local d'Urbanisme auront néanmoins des incidences sur l'environnement. Toutefois, pour chacun des choix effectués, leur prise en compte a été effective et leur minimisation recherchée. Le règlement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les orientations d'aménagement et d'urbanisme spécifiques contribuent notamment à cet effort.

### **1. Les caractéristiques des milieux seront conservés, les écosystèmes sauvegardés**

La municipalité de Frichemesnil a respecté l'article L.121-1 du code de l'urbanisme selon lequel les espaces affectés aux activités agricoles et forestières doivent être préservés.

Les zones boisées ont été classées en zone naturelle de protection N1 où toute nouvelle construction est interdite.

Les élus ont également veillé à interdire toute nouvelle construction sur les parcelles naturelles et agricoles. La municipalité a cependant classé en naturelle "constructible" (N3) trois secteurs au sein du territoire communal lesquels ne pourront accueillir que six constructions nouvelles réparties comme suit : une à Ormesnil, une Plaine de Cressieuzemare et quatre sur une entité déjà bâtie au Sud du bourg.

Quelques constructions nouvelles à vocation de gîtes et/ou de chambres d'hôtes pourront également arriver sur un secteur très restreint (N2g).

Aucun étalement de l'urbanisation ne sera donc réellement possible dans les secteurs naturels. Aussi, la zone agricole couvre toutes les parcelles naturelles et cultivées du territoire communal et n'autorise qu'un nombre limité d'occupations et d'utilisations du sol.

### **2. Le paysage sera conservé**

La municipalité de Frichemesnil a respecté l'article L.121-1 du code de l'urbanisme selon lequel les espaces naturels et les paysages doivent être protégés.

Le présent rapport de présentation met en avant la volonté communale de permettre un développement qui s'intègre parfaitement dans le paysage existant.

Le règlement de toutes les zones - en particulier celui des zones à urbaniser - impose des règles qui favoriseront l'intégration des nouveaux quartiers dans le paysage existant.

D'autres éléments du Plan Local d'Urbanisme concourent également à la conservation du paysage dont :

- le classement des haies et boisements à protéger
- l'obligation de maintenir les plantations existantes ou de les remplacer par des plantations d'espèces d'essences locales
- la mise en souterrain des réseaux
- la préservation des éléments naturels y compris dans les zones urbaines
- 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 les intégrer ainsi au tissu bâti existant
- ...

### **3. La consommation des espaces est gérée**

La municipalité de Frichemesnil a respecté l'article L.121-1 du code de l'urbanisme selon lequel il doit être fait une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.



Avec pour objectif d'assurer un renouvellement démographique à Frichemesnil tout en préservant son territoire et son identité, la municipalité de Frichemesnil a opté pour un développement futur à proximité immédiate des espaces urbanisés du centre bourg. Les parcelles classées en zone à urbaniser (AUI) ont été déterminées en s'appuyant sur les volontés précédentes et sur l'objectif de protection de la population contre les risques naturels. Elles sont situées à proximité du centre bourg sur des parcelles dont la vocation agricole n'est plus.

Le dimensionnement des zones à urbaniser répond strictement aux objectifs inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable dès le début de la procédure. Ce respect rigoureux des objectifs communaux conforte la gestion de la consommation des espaces.

Actuellement, Frichemesnil - dont les sols sont hydromorphes - ne dispose pas encore de l'assainissement collectif. En conséquence, une superficie minimale a fixée tant pour pallier aux contraintes techniques d'assainissement des eaux usées et gérer convenablement les eaux pluviales à la parcelle que pour permettre la mise en valeur des bâtiments réhabilités en habitation et préserver ainsi l'intérêt paysager du territoire communal.

Lors de la délimitation des zones, des compromis ont été faits afin de prendre en compte le paysage tout en ne favorisant pas un étalement urbain au détriment des espaces naturels et agricoles. Au vu de la localisation et du dimensionnement des zones à urbaniser, l'étalement urbain sera maîtrisé sur l'ensemble du territoire communal et la densification des parcelles déjà bâties rendues possibles.

#### **4. L'occupation et l'utilisation du sol sont en phase avec le caractère du lieu**

Les occupations et utilisations du sol sont réglementées dans chacune des zones de manière à assurer un développement cohérent avec le caractère de chaque secteur.

Dans les zones urbaines, la mixité des occupations et utilisations du sol est mis en avant. Tandis que dans toutes les autres zones, l'occupation et l'utilisation du sol est strictement limitées au caractère de la zone.

#### **5. Les risques naturels sont pris en compte**

La municipalité de Frichemesnil a respecté l'article L.121-1 du code de l'urbanisme selon lequel il doit être fait la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les études effectuées dans le but de recenser les risques naturels de cavités souterraines et de ruissellement, leur prise en compte dans le zonage à travers des secteurs spécifiques ( " r " et " i " ) et des règlements propres permettent de gérer le plus en amont possible les problèmes liés à ces risques et de veiller à la protection de la population actuelle et future.

Dans le but de ne pas augmenter les désordres liés aux ruissellements, dans toutes les zones, tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur.

De plus, dans les zones à urbaniser, les projets d'aménagement devront garantir leurs propres ruissellements n'aggravent pas les désordres d'inondation aux futures habitations.

#### **6. L'assainissement est une préoccupation importante**

Afin de respecter l'environnement, la municipalité est attentive à la gestion des eaux usées et des eaux pluviales. D'ici à 2012, le bourg et le hameau de Ormesnil devraient bénéficier de l'assainissement collectif.

Le développement de l'urbanisation a été prévu en cohérence avec le réseau prochainement mis en place : le zoner urbaine et toutes les zones à urbaniser pourront être raccordées.



Dans les zones urbaines et agricoles, le règlement impose que l'évacuation des eaux usées assimilées industrielles soit subordonnée à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.

#### **7. Les déplacements sont pris en compte**

L'arrivée de nouveaux habitants influera inévitablement sur le trafic existant.

Bien que l'amplification des déplacements ne soit pas quantifiable aujourd'hui, les élus ont veillé à définir des secteurs à développer près des axes de communication les plus empruntés et les plus adéquats pour satisfaire à la fois un trafic de transit et de desserte.

Pour chacune des zones à urbaniser, les orientations d'aménagement spécifiques imposent de créer une voie d'accès unique sécurisée.

Quant aux voies secondaires, de faible gabarit, elles desservent les différents groupes d'habitation épars. Via la définition des zones naturelles à protéger, les élus ont veillé à ne pas y accentuer la circulation parfois difficile.



## **PARTIE V - LE PLU DE FRICHEMESNIL APPROUVE**



Conformément à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements, pour la création de lotissements et l'ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan ."

Alors qu'une obligation de conformité s'impose au regard des règlements graphique et littéral, une simple obligation de compatibilité s'impose au regard des orientations d'aménagement et d'urbanisme spécifiques.

Selon l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

De plus, conformément à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme complété par la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prise en compte des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

Enfin, au vu de l'article L.422-1 du code de l'urbanisme, lorsqu'une commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable est le maire, au nom de la commune.

Dans le cas présent, le maire de Frichemesnil disposait déjà de cette compétence du fait du Plan d'Occupation des Sols en vigueur sur son territoire communal.

A l'issue de la présente procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme, cette compétence sera donc maintenue.

### **1. Certains articles du Règlement National d'Urbanisme continuent de s'appliquer**

A l'exception des articles L.111-9, L.111-10, R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme, les articles du Règlement National d'Urbanisme (RNU) ne sont pas applicables sur un territoire communal lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme est opposable aux tiers.

## **PARTIE LEGISLATIVE - LIVRE I - TITRE I - CHAPITRE I relatif aux règles générales de l'urbanisme**

### **Article L.111-9**

" L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération. "

### **Article L.111-10**

" Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. "



L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. "

#### **PARTIE REGLEMENTAIRE - LIVRE I<sup>er</sup> - TITRE I<sup>er</sup> - CHAPITRE I - SECTION I - SOUS SECTION 1 relative à la localisation et à la desserte des constructions, aménagements, installations et travaux**

##### **Article R.111-2**

" Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. "

##### **Article R.111-4**

" Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

##### **Article R.111-15**

" Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. "

##### **Article R.111-21**

" Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. "



## 2. L'occupation et l'utilisation du sol dans les emplacements réservés

La finalité des emplacements réservés est d'éviter qu'un terrain, bâti ou non, destiné à recevoir un équipement public, fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Doit donc être en principe interdit sur les emplacements réservés :

- toute construction nouvelle ou réalisée sur des bâtiments existants, à l'exception et sous réserve de l'avis favorable de la collectivité bénéficiaire, des constructions à titre précaire, dès lors que rien ne s'oppose dans l'immédiat à l'édification de telles constructions et quelles soient forcément légères et facilement démontables ;
- tout autre mode d'occupation des sols, tels que les opérations d'aménagement, qui comportent dans leur définition même l'implantation de bâtiments...

## 3. Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique constituent des limitations administratives au droit de propriété. Elles sont instituées dans un but d'utilité publique au bénéfice de personnes publiques, de concessionnaires de services publics et de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général.

Conformément à l'article L.126-1 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme doit comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et qui figurent sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

A l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste dressée par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication.

La liste, dressée par décret en Conseil d'Etat, classe les servitudes d'utilité publique en quatre catégories comme suit :

- les servitudes relatives à la conservation du patrimoine
- les servitudes relatives à la conservation de certaines ressources et équipements
- les servitudes relatives à la défense nationale
- les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques

Le plan des servitudes du Plan d'Occupation des Sols, le Porter à Connaissance établi par les Services de l'Etat en Octobre 2004 ainsi que les informations recueillies auprès de la DDASS et de GRT Gaz permettent d'indiquer que le territoire communal de Frichemesnil est grevé par les servitudes d'utilité publique suivante :

TYPE	INTITULE	SERVITUDE	INSTITUTION
I3	Canalisations de transport de gaz naturel.	DN 100	
I4	Lignes électriques (tension > 63 KV)	Ligne Barnabos - Remise Ligne Barnabos - Terrier 2 x 400 KV	DUP du 07.06.1977
PT1	Protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques	Station de BOSC LE HARD CENTRAL	
PT2	Protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat	Faisceau Hertzien ROUEN - SEVIS (Dieppe II)	Décret du 10.08.1982
PT3	Lignes de télécommunications	Câble 157/4 ROUEN - ST VALERY	
PT4	Servitude d'élagage relative aux lignes de télécommunication empruntant le domaine public	ROUEN - ST VALERY	
T1	Servitudes relatives aux chemins de fer	Ligne Dieppe - Rouen	



#### 4. Les clôtures

Dès qu'un Plan Local d'Urbanisme est opposable aux tiers, les clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestières sont soumises à autorisation.

Conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, l'édification d'une clôture doit donc être précédée d'une déclaration préalable si elle est située :

- a. Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b. Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c. Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- d. Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration

A noter que selon les termes de la circulaire du 25 juillet 1986 :

" Une clôture est ce qui sert à enclorre un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées.

(...)

Ne constitue en revanche pas une clôture, au sens du code de l'urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace d'activité - espace cultivé...

A l'inverse, un ouvrage séparant plusieurs parcelles d'une même unité foncière, mais dont les droits sont mis en œuvre par différents utilisateurs (par contrat de bail ou autre...) constitue une clôture au sens du code de l'urbanisme.

Une clôture peut être constituées de murs, quelle que soit la hauteur, de portes, portails, d'ouvrages à claire voie, en treillis, de pieux, palissades, d'ouvrages métalliques, grilles, herses, barbelés... "

#### 5. Les installations et travaux divers

##### LES TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS SOUMIS A PERMIS D'AMENAGER

Conformément à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme, doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a. Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :
  - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
  - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;
- b. Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c. La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;



- d. La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e. Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f. Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h. L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i. L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j. Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k. A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, 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 deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

#### **LES TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS SOUMIS A DECLARATION PREALABLE**

Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable :

- a. Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b. Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c. L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d. L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e. Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f. A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, 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 deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g. Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;



- h. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i. Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j. L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k. Les aires d'accueil des gens du voyage

## 6. La réglementation de la publicité et des enseignes

La loi du 29 décembre 1979 fixe le régime juridique de la publicité et des enseignes. Le Plan Local d'Urbanisme n'a pas, en droit positif, à interférer avec cette réglementation.

Toutefois aux termes de l'article L.581-44 du code de l'environnement, les arrêtés délimitant des zones de publicité " autorisée ", " restreinte " ou " élargie " peuvent reprendre certaines des prescriptions édictées par le Plan Local d'Urbanisme en matière d'implantation, de hauteur ou d'aspect des constructions, ainsi que le mode de clôture et les rendre applicables à l'installation des dispositifs publicitaires des enseignes et pré-enseignes.

Selon l'article 8 du décret du 21 novembre 1980 pris pour application de la loi du 29 décembre 1979, " les dispositifs publicitaires non lumineux scellés au sol ou installés directement sur le sol sont interdits en agglomération (...) dans les zones à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique et figurant sur un Plan d'Occupation des Sols."

La municipalité de Frichemesnil n'a pas encore envisagé de prendre des arrêtés pour délimiter des zones de publicité autorisée, restreinte ou élargie.

## 7. La question des entrées de ville

L'article 52 de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement - dite loi BARNIER - constitue l'amendement DUPONT. Il a modifié l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, lequel a été complété par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et la loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005.

En dehors des espaces urbanisés des communes, l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme impose aux constructions souhaitant s'établir le long d'une route à grande circulation (autoroute, route express, route classée à grande circulation) d'observer d'importants reculs par rapport à l'axe de celle-ci et ce, afin de garantir la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale et de la qualité de l'urbanisme.

Le territoire communal de Frichemesnil, traversé par l'autoroute A 29, est concerné par l'application dudit article. Néanmoins, les abords de cet axe de communication ne sont pas voués à être développés dans le présent projet de Plan Local d'Urbanisme.



## 8. La protection contre les nuisances sonores

La loi Bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une nouvelle politique pour se protéger contre les bruits des transports :

- Les maîtres d'ouvrage d'infrastructures doivent prendre en compte les nuisances sonores dans les constructions de voies nouvelles et la modification de voies existantes et ce, sans dépasser des valeurs seuils de niveau sonore
- Les constructeurs de bâtiments, quant à eux, ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur

L'article 13 de la loi Bruit définit les principes généraux pour assurer l'isolation acoustique de la façade des bâtiments nouveaux. Les infrastructures de transports terrestres sont classées en fonction de leur niveau sonore, et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures. La largeur maximale de ces secteurs dépend de la catégorie.

Il en existe cinq, comme suit :

Catégories	Distance de part et d'autre :
	- du bord de la chaussée pour une route - du rail extérieur pour une voie ferrée
1	300 m
2	250 m
3	100 m
4	30 m
5	10 m

Le territoire communal de Frichemesnil, traversé par l'autoroute A 29, est concerné par le classement de voies bruyantes. Ladite voie de communication est classée en catégorie 2 au titre de l'arrêté préfectoral " Routes nationales, autoroutes et voies ferrées " du 28 février 2001 (cf Pièce n°3 du présent dossier de Plan Local d'Urbanisme)

## 9. Le permis de démolir

L'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations d'urbanisme a mis fin à la dissémination des régimes en rassemblant les autorisations d'urbanisme autour de trois grands objets : le permis de construire, le permis d'aménager et le permis de démolir.

Dans les communes de plus de 10 000 habitants dotées d'un Plan d'Occupation des Sols ou d'un Plan Local d'Urbanisme, le permis de démolir est obligatoire.

Néanmoins, dans toutes les communes, conformément aux articles R.421-26 à R.421-29 du code de l'urbanisme, les travaux suivants sont soumis au permis de démolir.

### Article R.421-26

" Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29. "

### Article R.421-27

" Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir. "



### **Article R.421-28**

" Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a. Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- b. Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- c. Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- d. Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e. Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur. "

### **Article R.421-29**

" Sont dispensées de permis de démolir :

1. Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;
2. Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
3. Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
4. Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de la voirie routière ;
5. Les démolitions de lignes électriques et de canalisations. "

Dans le présent projet de Plan Local d'Urbanisme, la municipalité a identifié les cours plantées au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

En conséquence, tous travaux, installations et aménagements, ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément identifié au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme devront être précédés d'une déclaration préalable.

D'autre part, les élus de Frichemesnil n'envisagent pas d'instituer le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

## **10. La Participation pour Voirie et Réseaux**

Selon l'article L.332-11-1 du code de l'urbanisme, le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.



La Participation pour Voirie et Réseaux peut être instituée, par délibération du conseil municipal, sur le territoire de toutes les communes, qu'elles soient dotées ou non d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'une Carte Communale. Cette participation ne s'applique pas de plein droit. Sa mise en place nécessite l'adoption de deux délibérations par l'autorité compétente :

- L'une instaurant le principe de la Participation pour Voirie et Réseaux
- L'autre, spécifique à chaque voie, qui précise les travaux prévus et la part de leur coût mis à la charge des propriétaires.

Le contenu de la délibération a un caractère définitif : seuls les études, acquisitions foncières et travaux à réaliser, définis par le conseil municipal, sont mis à la charge des propriétaires. L'autorité compétente ne peut pas faire financer par la Participation pour Voirie et Réseaux des travaux qu'elle n'aurait pas prévus, dans sa délibération et qui se révéleraient nécessaires après réalisation des constructions. Elle a donc tout intérêt à anticiper les aménagements futurs. La commune n'a pas l'obligation de réaliser en une seule fois tous les aménagements prévus : elle peut échelonner la réalisation des travaux au fil des permis de construire délivrés.

Les élus de Frichemesnil ont déjà pris la délibération instaurant le principe de la PVR le **DATE**.

La délibération, spécifique à chaque voie, qui précise les travaux prévus et la part de leur coût mis à la charge des propriétaires n'a pas encore été prise.

A ce jour, la municipalité de Frichemesnil n'a donc pas encore institué la PVR. Néanmoins, cette participation pourrait être instaurée lors de l'aménagement de chacune des zones à urbaniser.

## 11. La participation pour non réalisation d'aires de stationnement

Conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme, lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation

La municipalité de Frichemesnil n'envisage pas de fixer de participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.



## 12. L'archéologie préventive

A l'échelle nationale, l'archéologie préventive est régie par :

- La loi du 17 septembre 1941
- La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive (décret d'application du 16 janvier 2002)
- La loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 modifiant la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive
- L'article 17 de la loi n°2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien et à la consommation et à l'investissement modifiant les articles L.524-2 à L.524-7 du code du patrimoine (calcul de la redevance)
- La circulaire du 23 juin 2005 relative à la redevance d'archéologie préventive
- La circulaire du 30 décembre 2005 relative à l'actualisation annuelle des valeurs de base pour le calcul de la TLE, des taxes assimilées et de la redevance d'archéologie préventive
- La circulaire du 17 février 2006 relative à la mise en œuvre de la loi du 1<sup>er</sup> août 2003 relative à l'archéologie préventive pour les installations classées
- Le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme (modifications apportées aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, et notamment aux articles 4, 6 et 8 décret du 3 juin 2004)
- Le décret n°2007-823 du 11 mai 2007 relatif au Conseil national et aux commissions interrégionales de la recherche archéologique (+ modification de l'article 42 du décret 3 août 2004)

A l'échelle européenne, les principes de préservation ont été fixés par la convention révisée de Malte du 16 janvier 1992.

Créé par ordonnance du 20 février 2004, le code du patrimoine rassemble les dispositions des grandes lois culturelles.

La convention de Malte prévoit d'accroître les moyens matériels de l'archéologie préventive :

- En prenant les dispositions utiles pour que, lors de grands travaux d'aménagement, soit prévue la prise en charge complète par les fonds provenant de manière appropriée du secteur public ou du secteur privé du coût de toute opération archéologique nécessaire liée à ces travaux,
- En faisant figurer dans le budget de ces travaux, au même titre que les études d'impact imposées par les préoccupations d'environnement et d'aménagement du territoire, les études et prospections archéologiques préalables, les documents scientifiques de synthèse, de même que les communications et publications complète des découvertes.

### **LA REDEVANCE DE L'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE**

Conformément à l'article L.333-6 du code de l'urbanisme, les bénéficiaires d'autorisations de construire peuvent être tenus au versement de la redevance d'archéologie préventive prévue aux articles L.524-2 à L.524-13 du code du patrimoine.



#### **Article L.524-2**

" Il est institué une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui :

- a. Sont soumis à une autorisation ou à une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme
- b. Ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement;
- c. Ou, dans les cas des autres travaux d'affouillement, sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat. En cas de réalisation fractionnée, la surface de terrain à retenir est celle du programme général des travaux. "

#### **Article L.524-3**

" Sont exonérés de la redevance d'archéologie préventive les travaux relatifs aux logements à usage locatif construits ou améliorés avec le concours financier de l'Etat en application des 3° et 5° de l'article L. 351-2 et des articles L. 472-1 et L. 472-1-1 du code de la construction et de l'habitation, au prorata de la surface hors œuvre nette effectivement destinée à cet usage, les constructions de logements réalisées par une personne physique pour elle-même ainsi que les affouillements rendus nécessaires pour la réalisation de travaux agricoles, forestiers ou pour la prévention des risques naturels. "

#### **Article L.524-4**

" Le fait générateur de la redevance d'archéologie préventive est :

- a. Pour les travaux soumis à autorisation ou à déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, à l'exception des lotissements, la délivrance de cette autorisation ou la non-opposition aux travaux ;
- b. Pour les travaux et aménagements autres que ceux mentionnés au a et donnant lieu à une étude d'impact, à l'exception des zones d'aménagement concerté, l'acte qui décide, éventuellement après enquête publique, la réalisation du projet et en détermine l'emprise ;
- c. Pour les autres travaux d'affouillement, le dépôt de la déclaration administrative préalable.

Dans le cas où l'aménageur souhaite que le diagnostic soit réalisé avant la délivrance de l'autorisation préalable ou la non-opposition aux travaux mentionnée au a ou avant l'édition de l'acte mentionné au b, le fait générateur de la redevance est le dépôt de la demande de réalisation du diagnostic. "

#### **Article L.524-6**

" La redevance d'archéologie préventive n'est pas due pour les travaux visés au I de l'article L. 524-7 lorsque le terrain d'assiette a donné lieu à la perception de la redevance d'archéologie préventive en application des dispositions issues de la loi n° 2003-707 du 1er août 2003 modifiant la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.

Elle n'est pas due lorsque l'emprise des constructions a déjà fait l'objet d'une opération visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique, réalisée dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

En cas de demande volontaire de réalisation de diagnostic, le montant de la redevance d'archéologie préventive acquittée à ce titre est déduit de la redevance due pour la réalisation de l'aménagement. "



### **Article L.524-7**

" Le montant de la redevance d'archéologie préventive est calculé selon les modalités suivantes :

I. Lorsqu'elle est perçue sur les travaux visés au a de l'article L. 524-2, l'assiette de la redevance est constituée par la valeur de l'ensemble immobilier comprenant les terrains nécessaires à la construction, à la reconstruction ou à l'agrandissement et les bâtiments dont l'édification doit faire l'objet de l'autorisation de construire. Cette valeur est déterminée forfaitairement en appliquant à la surface de plancher développée hors oeuvre une valeur au mètre carré variable selon la catégorie d'immeubles. Cette valeur est déterminée conformément aux dispositions de l'article 1585 D du code général des impôts. Les constructions, y compris celles réalisées dans le cadre des contrats énumérés à l'article 1048 ter du même code, qui sont destinées à être affectées à un service public ou d'utilité publique sont assimilées, pour le calcul de l'assiette de la redevance, aux constructions visées au 4° du I de l'article 1585 D du même code. Il en est de même pour les espaces aménagés principalement pour le stationnement des véhicules, qui sont assujettis sur la base de la surface hors œuvre brute lorsqu'il s'agit de constructions et de la surface au sol des travaux dans les autres cas.

La redevance n'est pas due pour les travaux de construction créant moins de 1 000 mètres carrés de surface hors œuvre nette ou, pour les parcs de stationnement visés à l'alinéa précédent, de surface.

Le tarif de la redevance est de 0,5 % de la valeur de l'ensemble immobilier déterminée conformément à l'article 1585 D du code général des impôts.

II. Lorsqu'elle est perçue sur des travaux visés aux b et c de l'article L. 524-2, son montant est égal à 0,50 € par mètre carré. Ce montant est indexé sur l'indice du coût de la construction.

La surface prise en compte est selon le cas :

- la surface au sol des installations autorisées pour les aménagements et ouvrages soumis à autorisation administrative qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- la surface au sol des aménagements et ouvrages non soumis à autorisation administrative qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement sur la base du dossier transmis pour prescription de diagnostic éventuelle en application des articles L. 522-1 et suivants du présent code ;
- la surface de la zone sur laquelle porte la demande de réalisation du diagnostic prévue au dernier alinéa de l'article L. 524-4 ;
- la surface au sol des travaux soumis à déclaration administrative préalable visés à l'article L. 524-2 du présent code.

La redevance n'est pas due pour les travaux et aménagements réalisés sur des terrains d'une superficie inférieure à 3 000 mètres carrés. "

### **Article L.524-8**

" Au vu des éléments transmis par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations ou recevoir les déclarations ou demandes mentionnées aux articles L. 524-2 et L. 524-4, le montant de la redevance d'archéologie préventive est liquidé et ordonnancé par le représentant de l'Etat dans le département ou, dans les cas prévus par l'article L. 255 A du livre des procédures fiscales, par le maire lorsqu'il est fait application du a de l'article L. 524-4 et par le représentant de l'Etat dans la région lorsqu'il est fait application des b ou c ou du cinquième alinéa de l'article L. 524-4.



Le représentant de l'Etat dans le département et le représentant de l'Etat dans la région peuvent déléguer leur signature respectivement au directeur départemental de l'équipement ou au directeur régional des affaires culturelles territorialement compétents pour tous les actes nécessaires à la liquidation ou l'ordonnancement de la redevance d'archéologie préventive. Ces autorités peuvent subdéléguer leur signature à leurs subordonnés pour ces attributions.

Lorsqu'il apparaît que la superficie déclarée par l'aménageur dans le cadre d'une demande effectuée conformément au cinquième alinéa de l'article L. 524-4 est erronée ou inexacte, le service responsable de la liquidation rectifie la déclaration et en informe le redevable, avant de liquider la redevance. Dans ce cas, la procédure prévue aux articles L. 55 et suivants du livre des procédures fiscales est applicable.

L'émission du titre de recettes est prescrite à la fin de la quatrième année qui suit celle de la réalisation du fait générateur. Toutefois, lorsque l'autorisation administrative est accordée pour une durée supérieure à quatre ans, l'émission du titre de recettes est prescrite à la fin de l'année qui suit l'année d'expiration de l'autorisation administrative.

La redevance d'archéologie préventive est payée en un versement unique au comptable du Trésor compétent désigné par décision de l'autorité administrative. Toutefois, lorsque la redevance est afférente à une opération autre que celles mentionnées au a de l'article L. 524-4 faisant l'objet de réalisation par tranches de travaux, le service liquidateur fractionne l'émission du titre de recettes au début de chacune des tranches prévues dans l'autorisation administrative. "

#### **Article L.524-9**

" La redevance d'archéologie préventive est exigible immédiatement à la date d'ordonnancement du titre de recettes. La date limite de paiement est fixée au dernier jour du mois qui suit la date de cet ordonnancement.

Lorsque le délai de remise des titres au comptable est supérieur à trois jours, la date de prise en charge des titres par le comptable constitue le point de départ pour l'application de la date limite de paiement.

Lorsque la redevance n'a pas été réglée à la date limite de paiement, elle fait l'objet de la majoration de 10 % prévue à l'article 1730 du code général des impôts. Une lettre de rappel est adressée au redevable. "

#### **Article L.524-10**

" Le titre de recettes établi par l'ordonnateur comporte les décomptes de liquidation et de répartition du produit de la redevance et indique l'identité des tiers tenus solidairement au paiement de la redevance.

Le recouvrement de la redevance est assuré par les comptables du Trésor dans les conditions fixées au titre IV du livre des procédures fiscales. Il est garanti par le privilège prévu au I de l'article 1929 du code général des impôts. Sont tenus solidairement au paiement de la redevance les établissements de crédit ou sociétés de caution mutuelle qui sont garants de l'achèvement de l'opération d'aménagement ou de travaux ainsi que les aménageurs successifs, dont l'identité est précisée dans le contrat prévu à l'article L. 523-9. "

#### **Article L.524-11**

" Après encaissement de la redevance, le comptable du Trésor en reverse le produit à l'établissement public mentionné à l'article L. 523-1 ou, dans le cas mentionné au b de l'article L. 523-4, à la collectivité territoriale ou au groupement de collectivités territoriales après déduction des frais d'assiette et de recouvrement et après prélèvement du pourcentage du produit de la redevance alimentant le Fonds national pour l'archéologie préventive prévu à l'article L. 524-14. Le reversement intervient au plus tard à la fin du mois qui suit le mois d'encaissement.



Toutefois, lorsque l'établissement public réalise un diagnostic prescrit à l'occasion de travaux d'aménagement réalisés pour le compte d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales qui, dans le cas prévu au quatrième alinéa de l'article L. 523-4, n'a pas donné son accord à l'intervention du service archéologique de la collectivité territoriale mentionnée au b de l'article L. 523-4, cette dernière reverse à l'établissement public le montant de la redevance d'archéologie préventive perçue au titre de ces travaux.

Dans le cas où une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales assure l'intégralité d'un diagnostic en application du a de l'article L. 523-4, la redevance lui est reversée par l'établissement public, la collectivité territoriale ou le groupement de collectivités territoriales qui l'a perçue."

#### **Article L.524-12**

" Les dégrèvements sont prononcés par le service qui a procédé à la liquidation initiale de la redevance au vu des décisions préalables et conformes adoptées par l'établissement public ou la collectivité bénéficiaire et par l'autorité administrative.

Les décharges sont prononcées lorsque les travaux définis à l'article L. 521-1 ne sont pas réalisés par le redevable et que l'opération de diagnostic n'a pas été engagée.

Les dégrèvements et décharges sont imputés sur les titres émis dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Lorsque la redevance qui fait l'objet d'un dégrèvement ou d'une décharge a été acquittée par le redevable et répartie entre les bénéficiaires, le comptable recouvre préalablement le produit auprès de ces bénéficiaires sur le fondement de leurs propres décisions. Lorsqu'il n'obtient pas le remboursement spontané, le comptable peut procéder par voie de compensation avec le produit de la redevance qu'il répartit par ailleurs.

Après avoir obtenu le remboursement de la part des bénéficiaires initiaux, le comptable reverse au redevable figurant sur le titre le montant de la redevance à l'exception des frais d'assiette et de recouvrement."

#### **Article L.524-13**

" Le recouvrement de la redevance est prescrit quatre années après l'émission du titre.

L'admission en non-valeur de la redevance est prononcée comme en matière d'impôts directs. Lorsque la redevance bénéficie à une collectivité territoriale, le comptable public soumet la proposition d'admission en non-valeur à cette collectivité. La collectivité peut refuser la non-valeur dès lors qu'elle est à même de justifier au comptable public des éléments permettant le recouvrement de la créance.

A défaut de décision, la non-valeur est admise d'office après un délai de six mois suivant la demande formulée par le comptable public."



## CONCLUSION GENERALE

Avant 1995, le territoire communal de Frichemesnil, régi par le Règlement National d'Urbanisme, a accueilli des constructions de type pavillonnaire essentiellement dans le bourg et dans les hameaux d'Ormesnil et de Cressieuzemare.

La création de l'autoroute A29 Le Havre-Amiens a conduit les Services de l'Etat (Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt) à élaborer un Plan d'Occupation des Sols sur ledit territoire communal.

Les chiffres de l'INSEE ont mis en évidence une forte évolution de la population entre 1975 et 1990 à Frichemesnil (+158 habitants en 15 ans) suivie d'une stagnation alors que les chiffres de l'INSEE pour le canton de Clères et la Communauté de Communes des Portes Nord-Ouest de Rouen ont montré que l'impulsion donnée à partir de 1975 a perduré dans le temps.

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'élaboration du Plan d'Occupation des Sols 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 d'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 d'habitations supplémentaires au lieu des trente attendues entre 1995 et 2005. Force est de constater que les objectifs du Plan d'Occupation des Sols, approuvé le 17 août 1995, n'ont pas été atteints : 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.

Néanmoins, dès 2003, la municipalité réagit en engageant, par délibération du 16 janvier, une procédure de révision de Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme pour pouvoir continuer à répondre à la demande en logements.

De plus, en 2004, alors que le potentiel des zones INA reste inexploité et que la municipalité n'a pas l'opportunité de faire valoir le Droit de Prémption Urbain, les élus décident par délibération du 29 novembre d'engager une procédure de modification et une procédure de révision simplifiée.

La première procédure, approuvée le 19 mai 2005, n'est qu'une mise en adéquation avec les règles en vigueur depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains pour protéger les bâtiments agricoles présentant les caractéristiques de l'architecture locale et permettre leur éventuelle réhabilitation en l'habitation. A ce jour, seul un bâtiment repéré (B 24) a fait l'objet d'une demande de réhabilitation en gîte et/ou chambres d'hôtes.

La seconde procédure, approuvée le 31 octobre 2005, visant à compléter l'offre en matière de logements en générant de l'habitat neuf en centre bourg s'est concrétisée en 2009. Un permis d'aménager a été délivré à la commune pour réaliser l'opération de neuf terrains à bâtir. Ces lots devraient être prochainement mis sur le marché.

Aujourd'hui, via le présent projet de Plan Local d'Urbanisme, la municipalité souhaite assurer un renouvellement démographique tout en préservant son territoire et son identité.



Le présent document d'urbanisme s'appuie sur les quatre points suivants :

- L'aménagement du bourg : un projet à poursuivre
- Le développement de l'habitat : un projet à définir
- La préservation du monde agricole : un impératif
- La préservation du caractère rural : une évidence.

Les différentes pièces qui composent ce projet de Plan Local d'Urbanisme mettent en évidence que les objectifs fixés ont été respectés en termes :

- d'accueil de population nouvelle

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.

- 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.

- de prise en compte des risques naturels

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.

- de préservation du caractère rural

Les élus ont ainsi veillé à ne pas gaspiller l'espace agricole ni les espaces naturels. Alors que 30.5 hectares étaient ouverts à l'urbanisation dans le Plan d'Occupation des Sols, seuls 23.2 hectares seront ouverts à l'urbanisation dans le présent projet de Plan Local d'Urbanisme.

- de protection du paysage traditionnel

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

- de protection de l'activité agricole

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.

- de préservation du patrimoine bâti caractéristique

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 des 31 bâtiments repérés 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.

Néanmoins, les élus ont fait le choix de conserver la numérotation initiale de faciliter l'instruction des demandes à venir.



Tout au long de l'étude, les élus ont particulièrement fait attention à :

- respecter les principes introduits par les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme et la hiérarchie des normes
- prendre en compte l'ensemble des risques tant naturels que technologiques
- créer et maintenir des perspectives de développement urbain en phase avec documents supracommunaux
- adapter le développement futur à la configuration actuelle du territoire
- ne pas aggraver les problèmes de sécurité routière
- ne pas nuire à l'activité agricole
- appliquer une politique réfléchie de conservation et d'enrichissement du paysage et du patrimoine communal
- respecter la qualité de vie de chacun des habitants

Les objectifs du présent projet de Plan Local d'Urbanisme - perçu par le comité syndical du Pays entre Seine et Bray comme un rééquilibrage du Plan d'Occupation des Sols - sont en parfaite cohérence avec les objectifs supracommunaux et limités au cadre de son territoire. Ils n'entravent pas le fonctionnement général de la commune ni celle de l'intercommunalité.

L'ensemble des choix communaux s'inscrit dans une démarche de développement durable, pour plus de cohérence et de respect de l'environnement naturel et humain.



## ANNEXES DU RAPPORT DE PRESENTATION

- Extrait du rapport du recensement des cavités souterraines établi par le BET INGETEC en mai 2005

L'intégralité de ce document, déjà consultable en mairie, sera mise à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique.

- Tableau synthétique des périmètres de protection instaurés autour des vides et indices de vides recensés par le BET INGETEC en mai 2005
- Extrait du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux des bassins du Cailly, de l'Aubette et du Robec

L'intégralité de ce document, déjà consultable en mairie, sera mise à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique.



## TABLEAU SYNTHETIQUE DES VIDES ET INDICES DE VIDES

Note : Ce tableau est établi à partir :

- du dossier initial « Inventaire des vides et indices de vides » réalisé par le BET INGETEC mai 2005
- des rapports de suivi de sondage et de décapage réalisés par différents bureaux d'étude sur le territoire communal

**TOUS CES DOCUMENTS ETAIENT DEJA CONSULTABLES EN MAIRIE**

Indice	Nature de l'indice	Source	Rayon	Observations
1	Point	Information BRGM	-	Puits - profondeur 62m
2	Point	Information BRGM	-	Puits - profondeur 40m
3	Point	Information BRGM	-	Puits - profondeur 38m
4	Non localisable	Archives départementales	-	Absence de référence parcellaire
5	Non localisable	Archives départementales	-	Absence de référence parcellaire
6	Non localisable	Archives départementales	-	Absence de référence parcellaire
7	Non localisable	Archives communales	-	Absence de référence parcellaire
8	Parcelle napoléonienne	Archives départementales Archives communales	60m	
9	Non localisable	Archives départementales	-	Absence de référence parcellaire
10	Non localisable	Archives départementales	-	Absence de référence parcellaire
11	Non localisable	Archives départementales	-	Absence de référence parcellaire
12	Parcelle napoléonienne	Archives départementales	60m	Possible relation avec les indices 58 et 59
13	Non localisable	Archives départementales	-	Absence de référence parcellaire
14	Non localisable	Archives départementales	-	Absence de référence parcellaire
15	Linéaire	Archives communales	60m	
16	Parcelle napoléonienne	Archives communales	60m	
17	Non localisable	Archives départementales	-	Absence de référence parcellaire
18	Non localisable	Archives départementales	-	Absence de référence parcellaire
19	Parcelle napoléonienne	Archives départementales	60m	
20	Parcelle napoléonienne	Archives départementales	60m	



21	Parcelle napoléonienne	Archives départementales	60m	
22	Linéaire	Archives communales	60m	
23	Non localisable	Archives départementales	-	Absence de référence parcellaire
24	Point	Archives communales	60m	Possible relation avec l'indice 21
25	Non reporté	Archives départementales	-	Absence de référence parcellaire Possible relation avec les indices 58, 59 et 60
26	Point	Archives départementales	-	Carrière à ciel ouvert
27	Parcelle napoléonienne	Archives départementales	60m	Possible relation avec l'indice 61
28	Parcelle napoléonienne	Archives départementales	60m	Possible relation avec les indices 62, 67 et/ou 68
29	Point	Archives départementales Archives communales Indice terrain	60m	
30	Point	Archives départementales Archives communales	60m	
31	Parcelle napoléonienne	Archives départementales	60m	
32	Non localisable	Archives départementales	-	Absence de référence parcellaire
33	Point	Archives départementales Archives communales	60m	
34	Point	Archives départementales Archives communales	60m	
35	Point	Archives communales	-	Puisard
36	Non localisable	Archives départementales Archives communales	-	Le plan joint ne correspond à aucun découpage parcellaire existant sur le cadastre napoléonien
37	Point	Archives départementales Archives communales	60m	
38	Point	Archives départementales Archives communales	60m	
39	Linéaire	Archives départementales Archives communales	60m	
40	Point	Archives départementales Archives communales	60m	
41	Non reporté	Archives départementales	-	Numéro parcellaire incertain
42	Linéaire	Archives communales	60m	
43	Linéaire	Archives communales	60m	
44	Point	Archives départementales Archives communales	60m	
45	Linéaire	Archives départementales Archives communales	60m	



46	Linéaire	Archives départementales Archives communales	60m	
47	Parcelle napoléonienne	Archives départementales	60m	Possible relation avec les indices 63, 64 et/ou 65
48	Point	Archives départementales Archives communales	60m	
49	Point	Archives communales	60m	
50	Point	Archives départementales Archives communales	60m	Possible relation avec l'indice 61
51	Point	Archives départementales Archives communales	60m	
52	Point	Archives départementales Archives communales	60m	
53	Parcelle napoléonienne	Archives départementales Indice CETE	60m	Rapport du BET INGETEC - Février 2006 <b>REDUCTION</b> du périmètre de sécurité concernant l'indice 53 à un périmètre circonscrit autour des indices 69 et 82
54	Point	Archives communales	60m	
55	Linéaire	Archives départementales Archives communales	60m	
56	Point	Archives départementales Archives communales	60m	
57	Point	Archives départementales Archives communales	60m	Possible relation avec l'indice 51
58	Point	Indice terrain	60m	Possible relation avec l'indice 12
59	Point	Indice terrain	60m	Possible relation avec l'indice 12
60	Point	Indice terrain	60m	
61	Point	Indice terrain	60m	Possible relation avec les indices 27 et 50
62	Point	Indice terrain	60m	Possible relation avec l'indice 28
63	Point	Archives communales	60m	Possible relation avec l'indice 47
64	Point	Archives communales	60m	Possible relation avec l'indice 47
65	Point	Archives communales	60m	Possible relation avec l'indice 47
66	Point	Indice terrain	60m	
67	Point	Indice terrain	60m	
68	Point	Indice terrain	60m	
69	Point	Archives communales Indice CETE	60m	Rapport du BET INGETEC - Février 2006 <b>RELATION AVEC L'INDICE 53</b> <b>PERIMETRE MAINTENU</b>
70	Point	Archives communales	60m	
71	Point	Archives communales	60m	
72	Point	Archives communales	60m	



73	Point	Archives communales	60m	
74	Point	Archives communales	60m	
75	Point	Archives communales	35m	Bétoire supposée
76	Point	Archives communales	35m	Bétoire supposée
77	Point	Archives communales	60m	
78	Point	Archives communales	60m	
79	Point	Archives communales	60m	
80	Point	Archives communales Indice terrain	60m	
81	Point	Archives communales	60m	Possible relation avec l'indice 53
82	Point	Archives communales	60m	Possible relation avec l'indice 53
83	Point	Archives communales	60m	Possible relation avec l'indice 23
84	Point	Archives communales	60m	
85	Point	Témoignage	-	Puits maçonné remblayé
86	Point	Archives communales Indice terrain	60m	
87	Point	Archives communales Indice terrain	60m	
88	Point	Archives communales Indice terrain	60m	
89	Point	Archives communales Indice terrain	-	Rapport du BET INGETEC - Novembre 2005 <b>INDICE SUPPRIME</b>
90	Point	Archives communales Indice terrain	60m	
91	Point	Enquête orale Indice terrain	60m	
92	Point	Archives communales	60m	Possible relation avec les indices 51 ou 57
93	Point	Archives communales	60m	Possible relation avec les indices 51 ou 57
94	Point	Indice terrain	35m	
95	Point	Indice CETE	-	<b>INDICE COMBLE par 138m<sup>3</sup> de coulis</b>
96	Point	Archives communales	60m	Possible relation avec l'indice 39
97	Point	Témoignage	60m	
98	Point	Témoignage	60m	



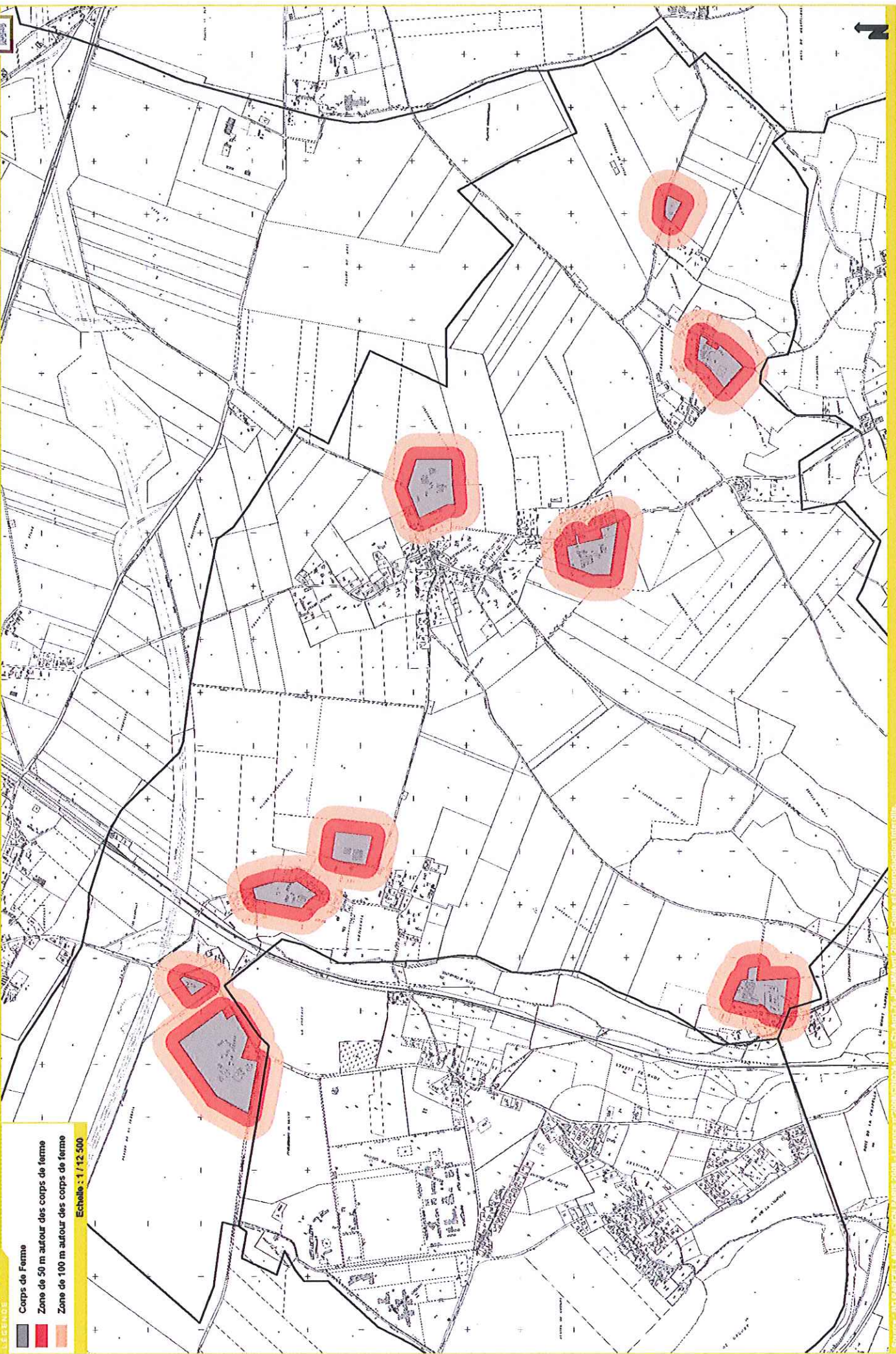
**FRICHEMESNIL**  
ORGANISATION SPATIALE

Sans échelle

- Bourg
- Extensions du bourg
- Hameaux

# "Enquête agricole P.L.U." - Commune de FRICHEMESNIL

Cartographie des contraintes de recul liées aux installations d'élevage



Corps de Ferme

Zone de 50 m autour des corps de ferme

Zone de 100 m autour des corps de ferme

Echelle : 1 / 12.500

# Les paysages du Pays entre Seine et Bray



**Pays entre Seine et Bray**  
SINDECO - SYNDICAT MIXTE DU PAYS

**Demandeur :**

Syndicat mixte du Pays entre Seine et Bray  
30 place de la Mairie  
76116 Blainville Crevon

**Pays Entre Seine et Bray**  
Communes



Fond : ©IGN Paris - BD\_Carto®

**CHARTRE PAYSAGERE - Entités paysagères**

Échelle: 1:2100 000

21/11/2006



Kilomètres

Ref info : PaysESB/4111JS/MI/entités.uor

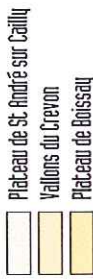
**Aux marges du Caux**

- Caux méridional
- Rebords du plateau cauchinois



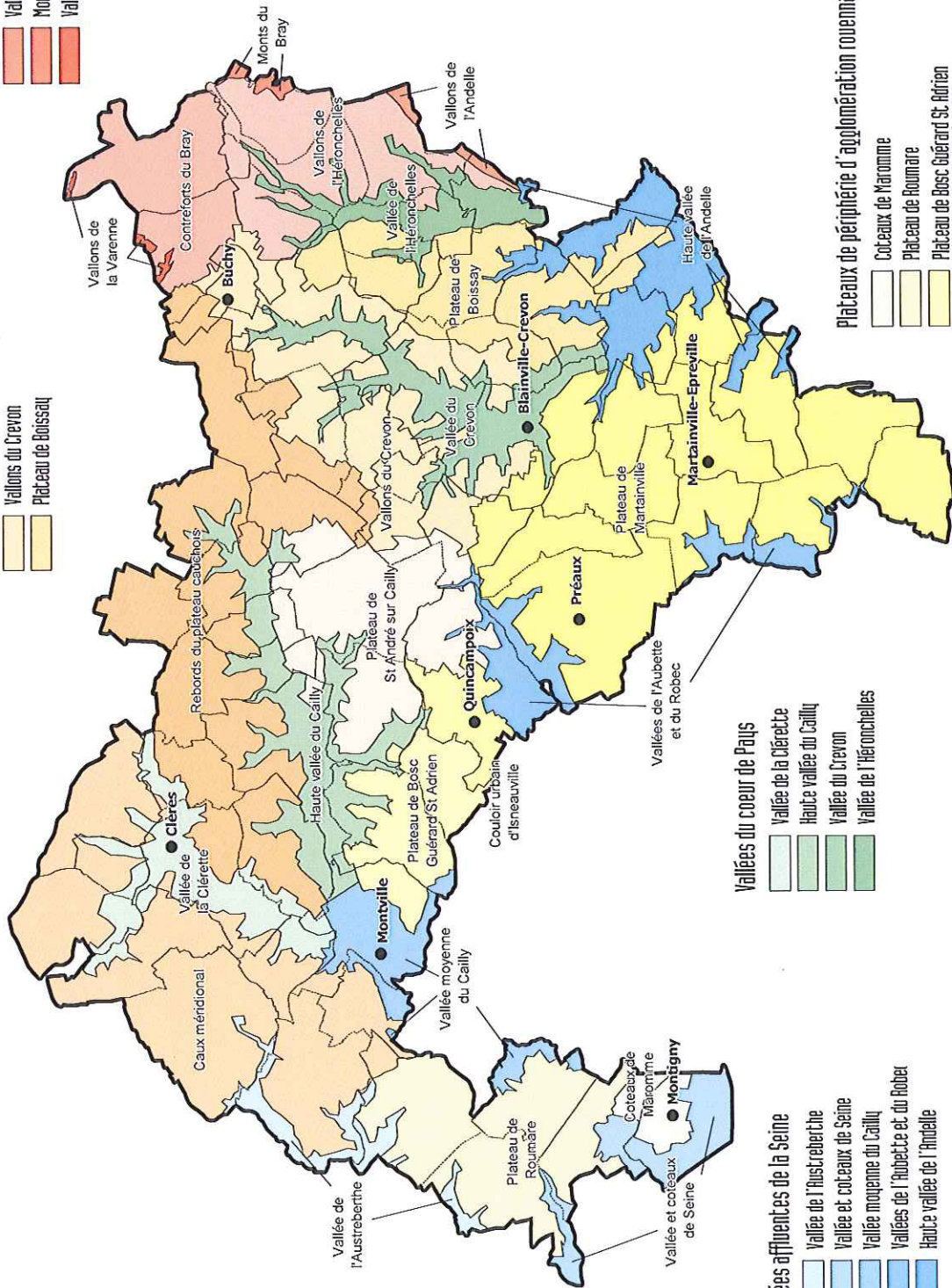
**Plateaux du coeur de Pays**

- Plateau de St André sur Cailly
- Vallons du Crevon
- Plateau de Boissau



**Aux marges du Bray**

- Vallons de l'Héronchelles
- Contreforts du Bray
- Vallons de l'Andelle
- Monts du Bray
- Vallons de la Varenne



**Vallées affluentes de la Seine**

- Vallée de l'Austreberthe
- Vallée et coteaux de Seine
- Vallée moyenne du Cailly
- Vallées de l'Robette et du Rober
- Haute vallée de l'Andelle



**Vallées du coeur de Pays**

- Vallée de la Clérétte
- Haute vallée du Cailly
- Vallée du Crevon
- Vallée de l'Héronchelles



**Plateaux de périphérie d'agglomération rouennaise**

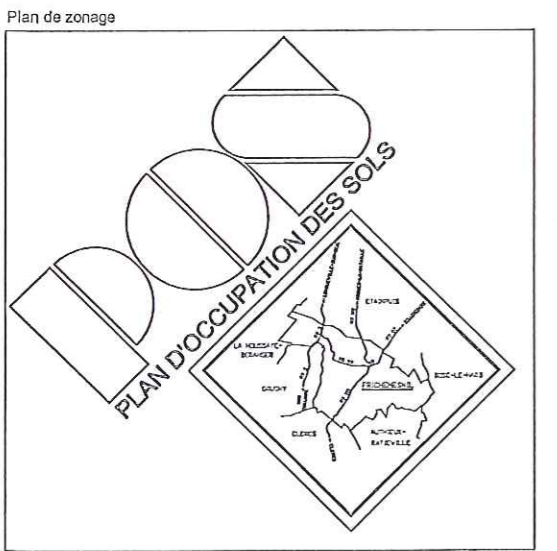
- Coteaux de Maromme
- Plateau de Roumare
- Plateau de Bosc Guérard St Julien
- Couloir urbain d'Isneauville
- Plateau de Martainville





canton de  
CLERES







**FRICHEMESNIL**



Yves DELAUNAY - Fabrice DOUJAN  
Dominique PATAF - Jérôme GUYONVILLE  
Bâtiments et Urbanisme

COMMEUNE DE GRUGNY

**Légende :**

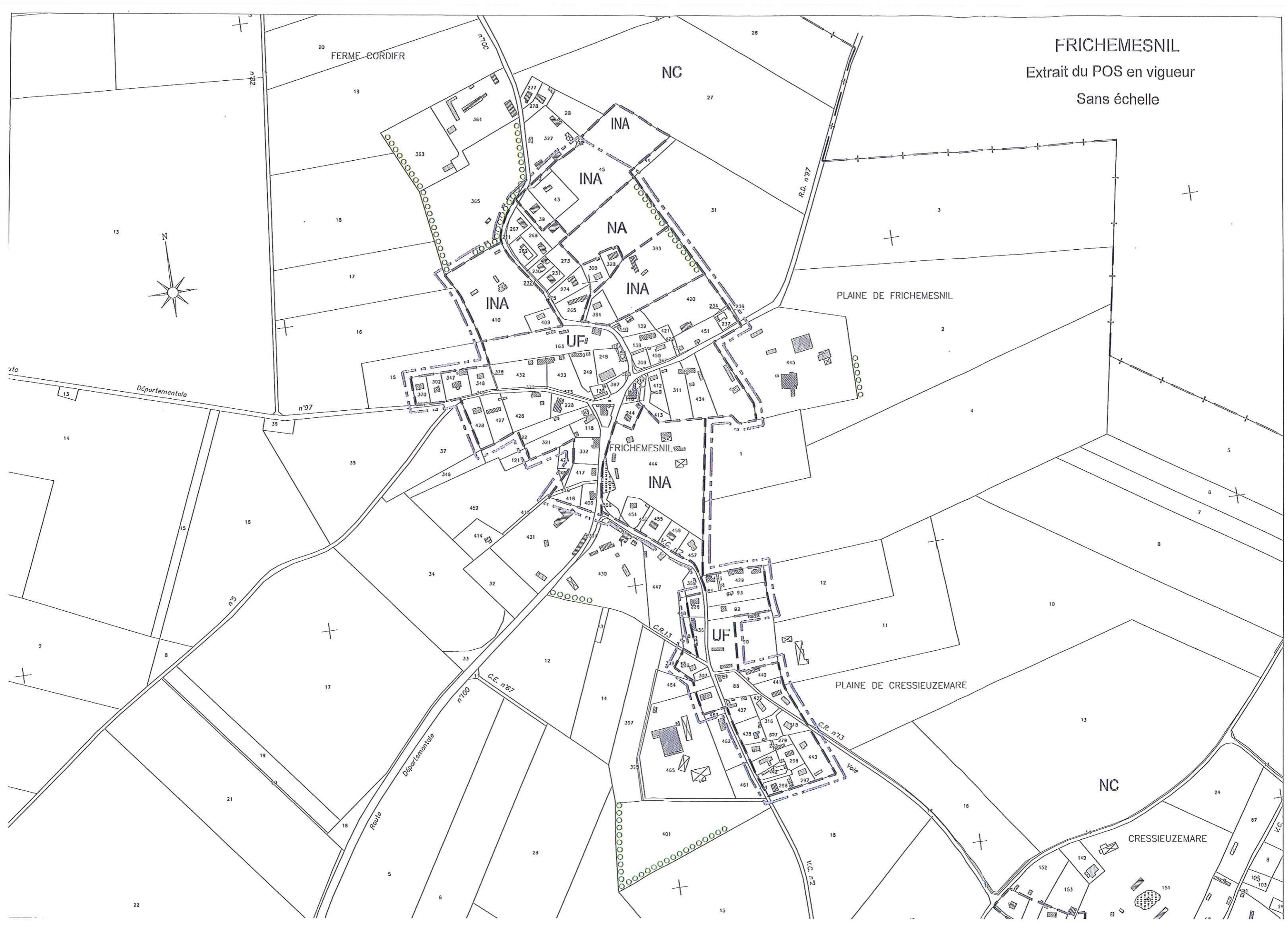
-  Limite de zone
-  Limite communale
-  Droit de Préemption Urbain
-  Espace boisé classé à conserver ou à créer (classé au titre du L.130.1 du C.U.)
-  Alignement d'arbres classés (classé au titre du L.130.1 du C.U.)
-  bâtiment représenté au titre du L.123-3-1 du C.U.

2





COMMEUNE DE CLERES

COMMEUNES D' AUTHIEUX - RATIEVILLE





FRICHEMESNIL  
Extrait du POS en vigueur  
Sans échelle



**ETAIMPUIS**  
**ORIENTATIONS SPECIFIQUES - Sans échelle**

-  Liaison routière à créer
-  Liaison piétonne à créer
-  Accès unique à créer
-  Alignement d'arbres à créer (moyenne tige)





**Emplacements réservés**

-  1 Aménagement d'un parcours sportif
-  2 Création d'une nouvelle voie
-  3 aménagement d'un projet d'hydraulique douce
-  4 Création d'une sente piétonne



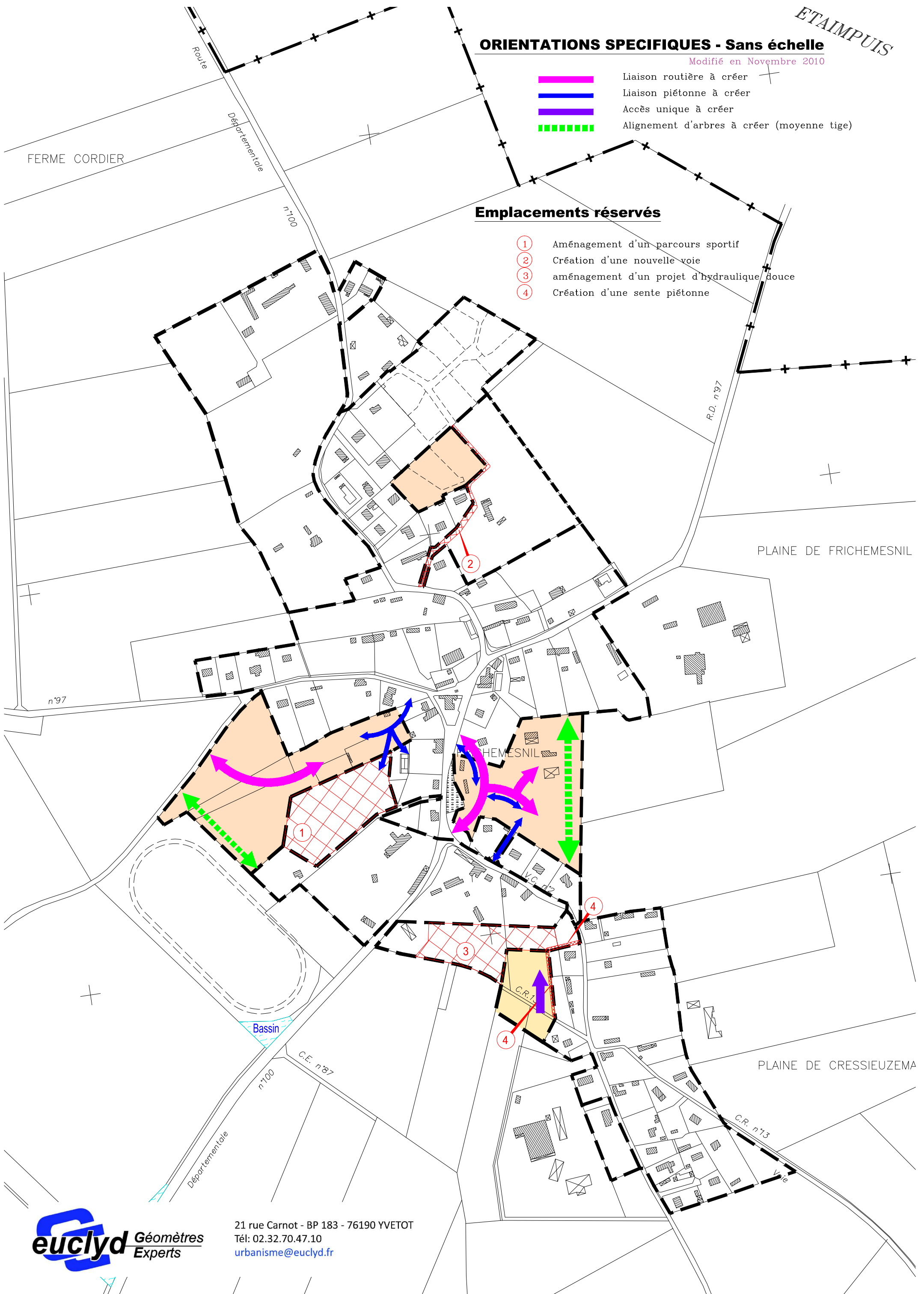
**ORIENTATIONS SPECIFIQUES - Sans échelle**

Modifié en Novembre 2010

-  Liaison routière à créer
-  Liaison piétonne à créer
-  Accès unique à créer
-  Alignement d'arbres à créer (moyenne tige)

**Emplacements réservés**

- ① Aménagement d'un parcours sportif
- ② Création d'une nouvelle voie
- ③ aménagement d'un projet d'hydraulique douce
- ④ Création d'une sente piétonne





**FRICHEMESNIL**  
**PLAN SANS ECHELLE**

B Bâtiment repéré au titre du L.123-3-1 du code de l'urbanisme dans le cadre de la modification du POS approuvée le 19 mai 2005 et classé dans une zone autre que la zone A du projet de PLU