



FRANQUEVILLE
SAINT-PIERRE

Ville de Franqueville-Saint-Pierre

Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation



Février 2018



MODIFICATION N°5 DU PLU :

- Prescrite le 31/07/2017
- Enquête publique du 23/10/2017 au 22/11/2017 (inclus)
- Approuvée le 12/02/2018

CACHET



AMENAGER DURABLEMENT LES TERRITOIRES DE DEMAIN

SOMMAIRE

RAPPEL DU CONTEXTE	4
PREAMBULE	5
1- LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDES	7
2- INTEGRATION DES PARCELLES DE L'ANCIENNE MAIRIE EN SECTEUR U1	9
3- LA GESTION DES VOLUMES CONSTRUCTIBLES DANS LE SECTEUR N2 – HAMEAU DU FAULX	11
4- INTEGRATION DES DISPOSITIONS DE LA LOI MACRON EN ZONE A ET N	16
5- ADAPTATION DU REGLEMENT ECRIT	20
5-1- Article 6	20
5-2- Article 7	20
6- IDENTIFICATION DES BÂTIMENTS AGRICOLES POUVANT CHANGER DE DESTINATION	21
7- LA MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES	27
7-1- Modification de l'emplacement réservé n°4	28
7-2- Emplacement réservé n°12	29
8- Les mises à jour réglementaires	30
9- Les incidences du plan sur l'environnement	31
9-1- Volet écologique et patrimonial	31
9-2- Volet équipements et déplacements	33
TABLE DES ILLUSTRATIONS	34

RAPPEL DU CONTEXTE

Depuis le 1^{er} janvier 2015, la Métropole Rouen Normandie est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et documents en tenant-lieu. L'exercice de cette compétence par la Métropole ne permet plus aux communes de prescrire de nouvelles procédures d'évolution de leur document d'urbanisme. Dans l'attente du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), la Métropole peut toutefois engager des procédures simplifiées telles que des modifications, des modifications simplifiées, des mises à jour ou des mises en compatibilité.

C'est dans ce contexte que la commune de Franqueville Saint-Pierre a sollicité la Métropole, par courrier en date du 24 février 2017, afin d'engager une modification de son document d'urbanisme ; modification portant sur plusieurs points rappelés dans le préambule de ce présent rapport.

Par arrêté n°PPPR 17.138 en date du 31.07.2017, le Président de la Métropole Rouen Normandie a donc prescrit la modification n°5 avec enquête publique du PLU de Franqueville-Saint-Pierre.

PREAMBULE

La commune de Franqueville-Saint-Pierre a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 25 septembre 2003. Ce PLU a déjà fait l'objet de 7 révisions simplifiées, de 4 modifications et de 3 modifications simplifiées dont la dernière a été approuvée le 20 juin 2013.

Suite au transfert de la compétence « PLU » au profit de la Métropole Rouen Normandie à compter du 1^{er} janvier 2015, celle-ci est **maître d'ouvrage** dans le cadre de cette procédure.

Par ailleurs, par délibération en date du 12 octobre 2015, un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a été prescrit à l'échelle de la Métropole Rouen Normandie. Son approbation est envisagée pour 2019.

Par arrêté du 31/07/17, la Métropole Rouen Normandie a prescrit la **modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme** de la commune de Franqueville-Saint-Pierre pour les évolutions suivantes :

- Identification de 7 bâtiments agricoles situés en zone agricole et pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- Instauration dans les secteurs U1, U2, U3, AU1 et AU3 (secteurs à vocation d'habitat) d'une disposition favorisant la mixité sociale par l'instauration d'un taux minimal de 30 % de logements aidés par l'Etat pour toute opération de construction dès 5 logements ;
- Evolution de l'article 6 du règlement des zones U1, U2 et U3 facilitant la constructibilité ;
- Instauration de prescriptions relatives à l'implantation d'extensions et d'annexes en zones A et N comme

l'autorise l'article 80 de la loi Macron (article L123-1-5 du code de l'urbanisme) ;

- Modification de certaines prescriptions de la zone N2 afin de limiter la densification du hameau du Faulx ;
- Evolution de l'emplacement réservé (ER) n°4 consistant à le scinder en deux emplacements réservés aux vocations distinctes ;
- Evolution de l'emprise de l'ER n°12 ;
- Intégration des parcelles de l'ancienne mairie en zone U1 pour permettre leur mutation.

Ces évolutions n'impliquent pas une révision du document d'urbanisme. Le PLU fait l'objet d'une procédure de révision lorsqu'il est prévu de

- Changer les orientations définies dans le PADD ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone A Urbaniser qui, dans les 9 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'Etat Public de Coopération Intercommunale compétent.

Les évolutions envisagées du document d'urbanisme entrent dans le champ de la procédure de modification avec enquête publique telle que définie par l'article L.153-41 et du Code de l'Urbanisme :



Procédure de Modification du PLU avec enquête publique

Arrêté du Président
prescrivant la modification du PLU

Phase d'étude et
mise au point du dossier



Notification du projet de modification aux personnes
publiques associées (Etat, Région, Département,
Chambres consulaires, Intercommunalité,...)



Enquête publique
par arrêté du
Président de la MRN
Durée minimale 1 mois

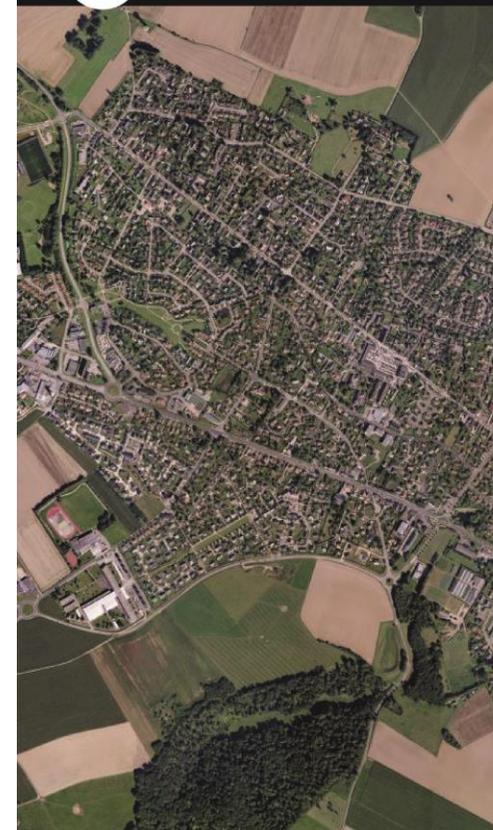


Le projet peut être modifié suite à l'enquête publique
selon remarques PPA, avis du commissaire enquêteur

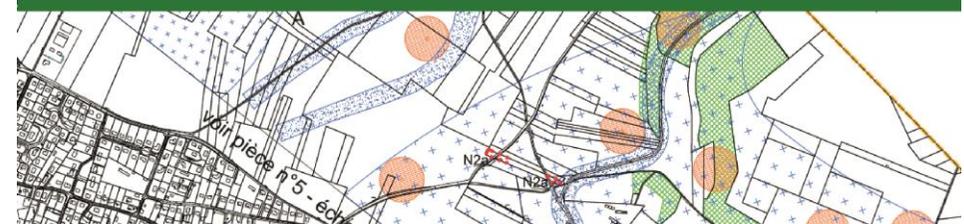


Délibération du Conseil Métropolitain
approuvant la modification du PLU

Délibération publiée dans un journal local
Délibération affichée en mairie et à la MRN
pendant un mois



GeoDev - Avril 2017



« Le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet :

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

Ci-contre, le schéma de synthèse de la procédure suivie pour mener à bien la modification n°5 du PLU de Franqueville-Saint-Pierre.

Ce rapport de présentation fait état des évolutions envisagées dans le cadre de la procédure de modification du PLU. Une présentation par « **point – objet** » est retenue pour faciliter la compréhension du projet. Néanmoins, certaines évolutions sont également abordées par pièce du document d'urbanisme.

Pour résumer, ce dossier de modification est composé :

- Du présent rapport qui sera annexé au Rapport de Présentation du PLU ;
- Des deux zonages mis à jour (plan général et zoom) ;
- D'un document d'aide à la lecture faisant apparaître les évolutions du règlement écrit ;
- Du règlement écrit mis à jour ;
- Du recensement des bâtiments agricoles pouvant changer de destination en zone A.

1- LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDES

Afin de maintenir la structuration de l'offre en logements à Franqueville-Saint-Pierre, de relancer la production de logements aidés et d'encourager la mixité sociale, la modification du PLU prévoit d'imposer une **proportion de 30% de logements bénéficiant d'un concours financier de l'Etat** dans les opérations de constructions dès **5 logements**, au sein de certains secteurs urbains et à urbaniser du PLU destinés à l'habitat (U1, U2, U3 et AU1, AU3). Pour rappel :

- **Secteur U1** : constitue l'espace central de la commune et a donc une vocation à accueillir une pluralité de fonctions nécessaires à la constitution d'une animation urbaine : équipements publics, habitations, commerces et activités à condition de préserver l'équilibre du cadre de vie.
- **Secteur U2** : constitue la transition entre l'espace central de la commune et les quartiers périphériques. Elle a pour vocation d'accueillir une pluralité de fonctions : équipements publics, habitations, commerces et activités à condition de préserver l'équilibre du cadre de vie.
- **Secteur U3 (et U3.1)** : constitue la partie résidentielle de la commune. A dominante d'habitat, cette zone peut accueillir les équipements publics ou privés ainsi que des activités nécessaires à la vie quotidienne.
- **Secteur AU1** : La zone AU1 correspond au quartier de l'Espace Galilée dont l'aménagement est réalisé dans le cadre d'une ZAC. Cette zone AU1 comprend 3 secteurs :
 - **Secteur AU1.1** : Secteur principalement destiné à l'accueil d'habitat de moyenne densité sous forme de maisons individuelles, accolées ou non et d'immeubles collectifs ou intermédiaires. Les commerces, services et activités non

nuisants compatibles avec la vocation résidentielle du quartier, y sont autorisés.

- **Secteur AU1.2** : Secteur principalement destiné à l'accueil d'habitat sous forme de maisons individuelles ou intermédiaires, accolées ou non, les services et activités non nuisants compatibles avec la vocation résidentielle de la zone AU1 y sont autorisés.
 - **Secteur AU1.3** : Secteur principalement destiné à l'accueil d'habitat sous forme de maisons individuelles. Les services compatibles avec la vocation résidentielle du quartier y sont autorisés.
- **Secteur AU3 (et AU3.1)** : Zone naturelle urbanisable à vocation principale d'habitat, d'équipements et d'activités nécessaires à la vie du quartier, à l'instar de la zone U3.

Quelques précisions : concernant le secteur U4, ce dernier correspond à un secteur résidentiel finalisé. L'homogénéité du tissu urbain (constructions réalisées durant la même période, avec une harmonie des formes urbaines et des aspects) justifie le fait de ne pas intégrer cette prescription dans le règlement de ce secteur. L'objectif est ainsi de préserver le caractère aéré du site.

Cette clause de mixité sociale de 30% respecte le contrat de mixité sociale engagé entre l'Etat, la MRN, la commune et l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN).

Dans le PLU en vigueur, figurent le secteur U2s et le sous-secteur U2s1, « en cas de réalisation d'un programme de logements, une part minimale de 35% des logements prévus dans ce programme doit être affectée à du logement locatif

social ». Dans le sous-secteur AU3s, « en cas de réalisation d'un programme de logements, une part minimale de 35% des logements prévus dans ce programme doit être affectée à du logement locatif social ». Cette clause de mixité sociale s'applique désormais à l'ensemble des secteurs urbains et à urbaniser à vocation d'habitat ; à hauteur de 30% dès 5 logements.

Les secteurs U2s, U2s1 et AU3s sont ainsi supprimés et le plan de zonage est modifié en conséquence.

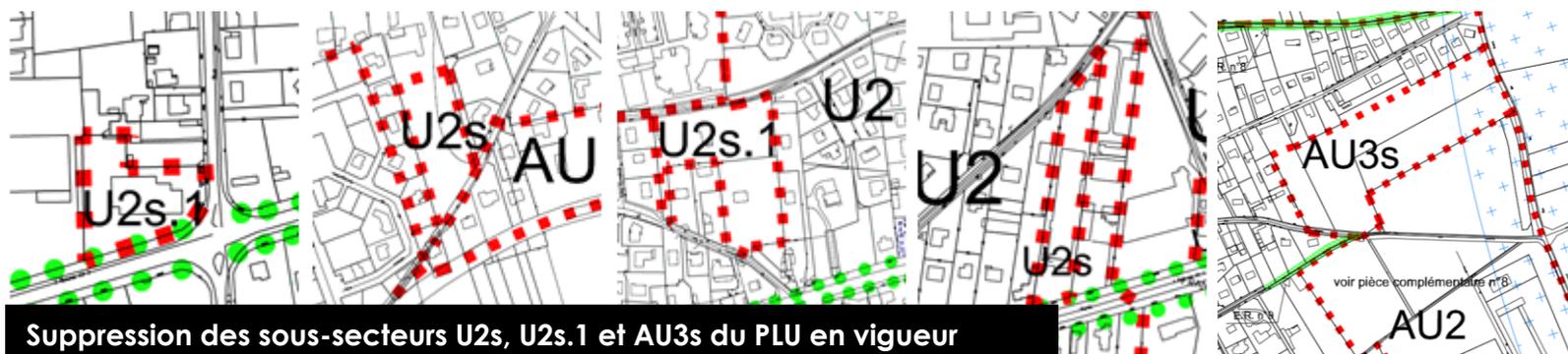
Evolution du règlement :

Les articles 2 du règlement écrit des **secteurs U1, U2, U3, AU1 et AU3** sont ainsi complétés par la prescription suivante :

« Les opérations de 5 logements et plus devront intégrer un minimum de 30% de logements bénéficiant d'un concours financier de l'Etat. »

Finalement, il est précisé que ce pourcentage s'applique uniquement **aux projets de 5 logements et plus** afin de ne pas bloquer certaines petites initiatives privées notamment. Ainsi, la densification du tissu résidentiel (découpage parcellaire de fonds de parcelles) ne sera en rien freinée par cette nouvelle réglementation.

Evolution du zonage :

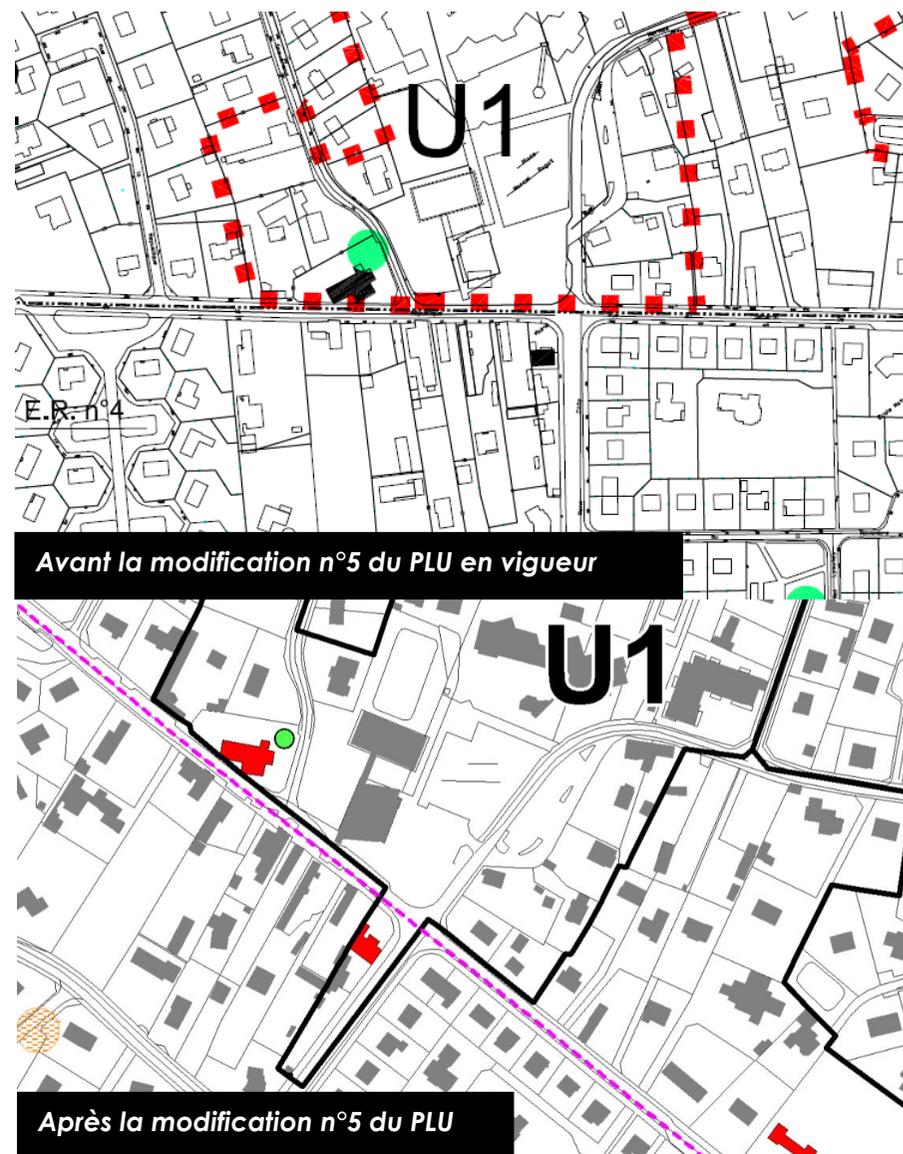


2- INTEGRATION DES PARCELLES DE L'ANCIENNE MAIRIE EN SECTEUR U1

Les parcelles abritant l'**ancienne mairie** (AM75 et AM76) situées Avenue René Coty, sont actuellement intégrées au secteur U2 dont les règles ne **favorisent pas les projets d'équipements publics**. Cette modification n°5 du PLU modifie les limites du secteur U1, afin de classer ces deux parcelles en secteur U1, dont la vocation est « d'accueillir une pluralité de fonctions nécessaires à la constitution d'une animation urbaine : équipements publics, habitations, commerces et activités à condition de préserver l'équilibre du cadre de vie ».



La superficie cumulée de ces 2 parcelles est d'environ 980 m² (AM75 : 545 m² et AM76 : 438 m²).



Ci-dessous sont présentées quelques dispositions règlementaires du PLU en vigueur des secteurs U1 et U2, (cf. éléments en rouge) qui justifient le basculement de ces deux

parcelles dans le secteur U1, afin d'entrevoir le site de l'ancienne mairie comme un espace dédié aux équipements publics :

	U1	U2
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>7.1. L'implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions, ou parties de constructions, n'excédant pas 7,50 m de hauteur telle que définie en 10.1. Dans le cas, d'implantation en limite et s'il existe une haie en limite séparative ou sur l'un des fonds mitoyens, un recul nécessaire à la conservation de la haie, au moins égal à 1 m pourra être prescrit.</p> <p>7.2 Pour toutes les constructions, ou parties de constructions, excédant 7,50 m de hauteur à l'égout ou à l'acrotère, un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire devra être respecté.</p>	<p>7.1 L'implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions, ou parties de constructions, n'excédant pas 3 m de hauteur telle que définie en 10.1. Dans le cas, d'implantation en limite et s'il existe une haie en limite séparative ou sur l'un des fonds mitoyens, un recul nécessaire à la conservation de la haie, au moins égal à 1 m pourra être prescrit.</p> <p>7.3. Pour les autres constructions excédant 3 m à l'égout ou à l'acrotère, un recul au moins égal à cette hauteur devra être respecté avec un minimum de 3 m.</p>
Article 9 - Emprise au sol	<p>9.1 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, les constructions destinées aux commerces, à l'artisanat, aux bureaux, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum</p>	<p>La projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder le tiers de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.</p>

L'équipe municipale souhaite détruire ce bâtiment qui n'est plus aux normes afin de réaliser une maison des associations ; équipement inexistant sur la commune actuellement. La commune a lancé un concours d'architecture pour la réalisation de ce projet.



3- LA GESTION DES VOLUMES CONSTRUCTIBLES DANS LE SECTEUR N2 – HAMEAU DU FAULX



Le **secteur N2** correspond à la zone agglomérée du hameau du Faulx, situé à l'Est de la commune. Celui-ci accueille de l'habitat et des exploitations agricoles (cf. cartographie ci-après).

L'entrée en application de la **loi ALUR** (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) supprime, dans les Plans Locaux d'Urbanisme, l'application :

- du **minimum parcellaire – article 5** : surface minimale d'une unité foncière pour réaliser une construction. Cette disposition était généralement employée en l'absence de dispositif d'assainissement collectif (ce qui est le cas au hameau du Faulx);
- du **Coefficient d'Occupation des Sols – article 14** : il permettait de déterminer la surface de plancher constructible d'une unité foncière.

Le **minimum parcellaire** était utilisé dans le PLU de Franqueville-Saint-Pierre afin de gérer les volumes constructibles. Aucun **Coefficient d'Occupation des Sols** n'était appliqué dans le secteur N2.

Pour mémoire, l'article 5 était rédigé de la façon suivante :

Article N2-5 Caractéristiques des terrains

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

La suppression de cet article 5 impose de réfléchir à la gestion des **volumes constructibles** en adaptant les **autres prescriptions réglementaires** du PLU.

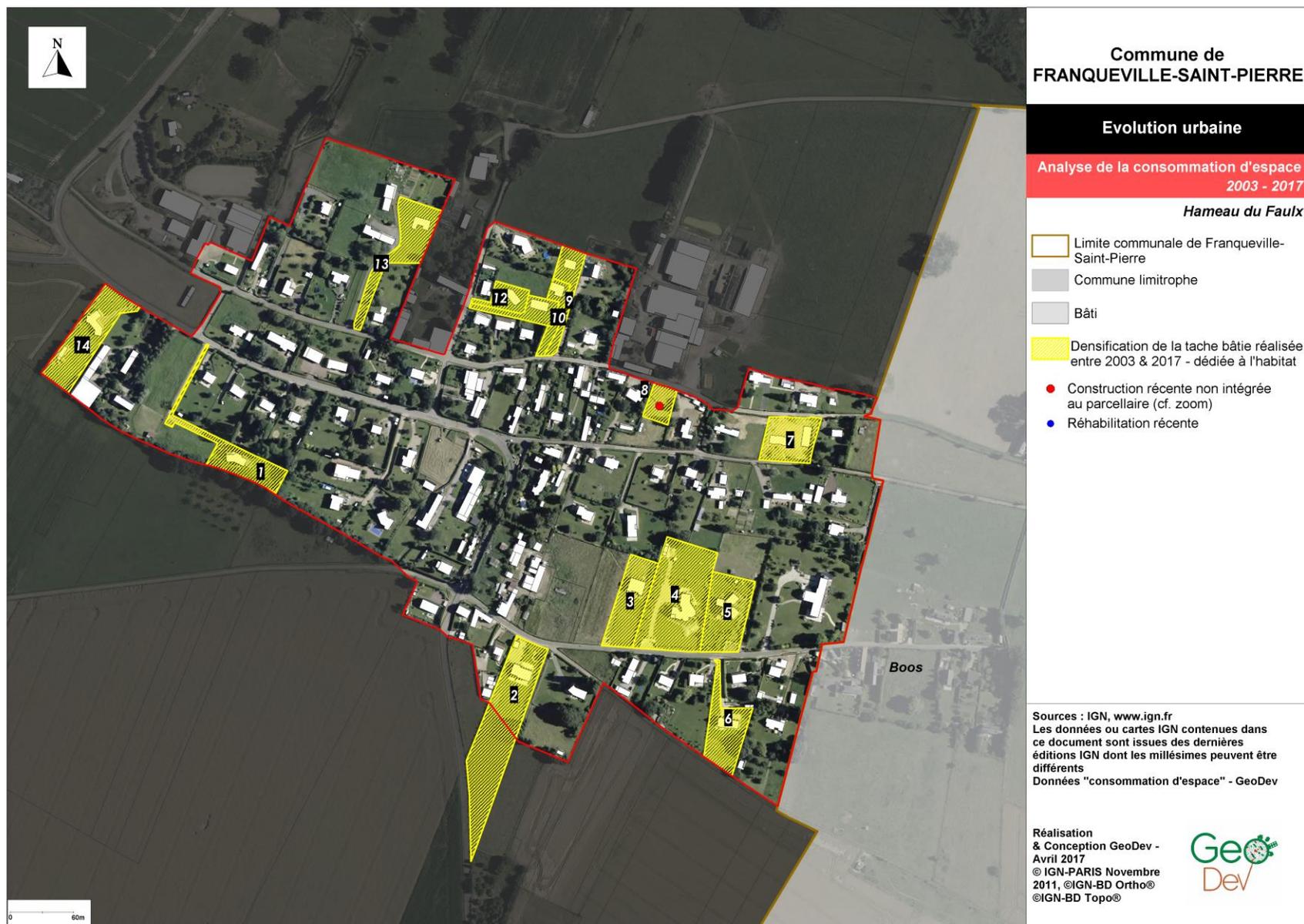
En effet, la suppression du minimum parcellaire pourrait occasionner une multiplication **des divisions parcellaires** ou **opérations immobilières** par divisions parcellaires d'initiative privée dans ce secteur, en retrait du bourg et de ses équipements (cf. photographie et cartographie ci-après).

Tous ces éléments amènent l'équipe municipale, dans le cadre de la procédure de modification n°5 du PLU, à repenser la gestion des volumes constructibles dans ce secteur, sans remettre en cause les objectifs du PADD, à savoir :

- **Limiter l'urbanisation du hameau du Faulx aux seules dents creuses ; en maîtrisant les évolutions possibles de ces potentiels de densifications.**



Figure 1 : analyse de la consommation d'espace au hameau du Faulx entre 2003 et 2017 :



Une analyse de la consommation d'espace au hameau du Faulx (cf. carte p12) a été effectuée sur la période 2003-2017, à partir d'une analyse de l'évolution de la tâche bâtie. 3,3 ha ont été mobilisés sur la période 2003-2017, pour la production de 14 logements, soit 2357 m²/lgt en moyenne.

Un **document d'aide à la lecture du règlement écrit** reprend les mêmes codes couleurs. Il est joint au présent dossier de modification du PLU.

De plus, d'autres densifications sont encore réalisables.

Il est donc envisagé de restructurer les prescriptions du règlement écrit qui permettent de gérer les densités bâties et de réglementer les surfaces non construites d'une unité foncière, c'est à dire :

- La **gestion des accès** – article 3
- Les **reculs des constructions par rapport aux limites d'emprises publiques** – article 6
- Les **reculs des constructions par rapport aux limites séparatives** – article 7
- L'**emprise au sol** – article 9
- Le **stationnement** – article 12
- Les **espaces libres et plantations** – article 13

Ci-après est présentée une synthèse des évolutions apportées au secteur N2, pour les articles 3, 6, 7, 8, 9, 12 et 13 du règlement écrit :

- ✓ **En rouge, les éléments supprimés ;**
- ✓ **En vert, les propositions intégrées au règlement écrit.**

Le tableau de synthèse permet une compréhension complète de l'ensemble des dispositions réglementaires mises en œuvre pour la gestion des volumes constructibles.

Figure 2 : synthèse des modifications apportées aux prescriptions relatives aux volumes constructibles du secteur N2 :

<p>Article 3 – Accès et voirie</p>	<p>3.1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique en tenant compte notamment des talus et plantations. Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture. Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres.</p> <p>3.2.3. Les voies privées nouvelles doivent présenter une largeur minimale de 5 mètres.</p>
<p>Article 5 – Caractéristiques des terrains</p>	<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie égale ou supérieure à 1 500 m². Sans objet.</p>
<p>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques</p>	<p>6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement défini par un plan d'alignement ou à défaut par l'alignement de fait.</p> <p>Toute nouvelle construction, y compris les annexes et les extensions des habitations existantes, doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en respectant un alignement de fait ; - soit en respectant un recul par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou projetées d'au moins 8 mètres.
<p>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>7.1. Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit à une distance minimale de 3 m.</p> <p>Toute nouvelle construction, y compris les annexes et les extensions des habitations existantes, doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en respectant un alignement de fait ; - soit en respectant un recul par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres. <p>Par dérogation à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.</p>
<p>Article 9 – Emprise au sol</p>	<p>La projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les extensions et les annexes, ne doit pas excéder 15% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière. Par dérogation à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération. En cas de permis groupé, l'emprise est calculée sur l'ensemble de l'opération. Les débords de toitures, les auvents ne constituant que des avancées de toitures, les terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée, les acrotères, bandeaux, corniches, marquises, ne sont pas comptés dans le calcul de l'emprise au sol.</p>

<p>Article 12 – Stationnement</p>	<p>12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré <i>sur la parcelle concernée</i>, en dehors des voies publiques.</p> <p>12.2 Pour les constructions à vocation de logement, le nombre de places de stationnement automobile à réaliser est le suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement pour les logements de moins 50 m² de surface de plancher ; - 2 places de stationnement pour les logements de plus de 50 m² de surface de plancher ; - en cas de division de logements, le nombre total de places de stationnement ne devra pas être inférieur au nombre de logements créés. <p>12.3. En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle destination doit correspondre aux règles définies à l'article 12.2.</p>
<p>Article 13 – Espaces libres et plantations</p>	<p>13.4 Les espaces verts des espaces bâtis doivent représenter au moins 40% de l'unité foncière et tout ou partie de ces espaces verts doit pouvoir être contenu d'un seul tenant dans un cercle d'au moins 8 mètres de rayon.</p>

4- INTEGRATION DES DISPOSITIONS DE LA LOI MACRON EN ZONE A ET N

La loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi « Macron », offre la possibilité en zones Agricole ou Naturelle, d'autoriser la construction d'annexes à un bâtiment d'habitation existant. En plus des extensions, les constructions d'annexes aux logements existants des zones agricoles ou naturelles peuvent désormais être autorisées par le règlement du PLU. **Constituent notamment des annexes, les garages, piscines, abris de jardin ou d'animaux qui se différencient des extensions en ce qu'elles ne sont pas nécessairement jointives au bâti existant.**

Ces annexes et extensions ne doivent cependant pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (principe de constructibilité limité). De plus, le règlement du PLU doit préciser **la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise, et de densité** de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, conformément à l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions du règlement du PLU délimitant ces zones d'extensions ou d'annexes aux logements existants sont alors soumises à un avis simple de la commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF), prévue à l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Dans le cadre de la modification n°5 du PLU, l'équipe municipale a souhaité intégrer les possibilités offertes par la loi « Macron » dans le règlement de la zone Agricole stricte.

Après étude, la zone N stricte ne comprend aucune habitation, elle reste néanmoins concernée par cette évolution en cas de besoin futur.



Le règlement de la zone A précisera désormais **les modalités d'implantation des annexes et extensions d'habitation par rapport aux limites d'emprises publiques, aux limites séparatives, aux autres constructions sur une même parcelle ainsi que leur emprise au sol.**

Il convient de préciser que ces nouvelles règles concernent un nombre très réduit de constructions, recensées et localisées ci-après (environ 5 habitations). Ainsi, les impacts paysagers liés à ces ajustements réglementaires seront maîtrisés. Il s'agit de permettre l'évolution du bâti se trouvant en zone Agricole tout en conservant le caractère isolé du bâti.

Ces constructions sont pour certaines localisées à proximité immédiate d'exploitations agricoles en activité. Cependant,

la construction d'extensions et d'annexes en zone A est autorisées à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole. Ainsi, de par le nombre très réduit de constructions recensées en zone A et les dispositions réglementaires imposées, l'évolution du bâti existant ne devrait pas impacter l'activité agricole.

De plus, des prescriptions adaptées pour les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole (emprise au sol, implantations des constructions, hauteur,...) ont été intégrées au règlement des zone A.

Ci-après est présentée une synthèse des évolutions apportées au règlement écrit des zone A :

- ✓ En rouge, les éléments supprimés ;
- ✓ En vert, les propositions intégrées au règlement écrit.

Un **document d'aide à la lecture du règlement écrit** est joint au présent dossier de modification du PLU. Il reprend les mêmes codes couleurs.

Par ailleurs, le PLU en vigueur intègre des STECAL sous forme de secteurs « N2a » pour certaines constructions isolées. Dans le cadre de la modification n°5 du PLU, ces derniers ne pouvaient être remis en cause (champ d'application de la révision du PLU). Il s'agit ainsi, par l'intégration de la Loi Macron, d'harmoniser les règles de constructibilité pour toutes les habitations au caractère diffus de la commune.

Figure 3 : synthèse des prescriptions relatives à l'intégration de la loi « Macron » dans la zone A stricte :

<p>Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales</p>	<p>2.3. Les extensions et les annexes des constructions à vocation d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p>
<p>Article 3 – Accès et voirie</p>	<p>3.1.2. Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture. Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres.</p>
<p>Article 5 – Caractéristiques des terrains</p>	<p>Sans objet, sauf pour les terrains supportant des bâtiments dont le changement d'affectation est autorisé en 2.2 pour lesquels la surface de chaque lot créé devra être au minimum de 1200 m² en l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement.</p>
<p>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques</p>	<p>Les constructions (annexes et extensions comprises) doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques, soit en respectant un alignement de fait, soit observer un recul au moins égal à 10 mètres.</p>
<p>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions (annexes et extensions comprises) doivent être implantées soit en respectant un alignement de fait, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit en limite séparative du fait de contraintes techniques liées aux dimensions des parcelles et à leur configuration.</p>
<p>Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>8.1. Les annexes des constructions à vocation d'habitation doivent être implantées à une distance maximale de 40 mètres de la construction principale, calculée en tout point de la construction principale et de l'annexe.</p>
<p>Article 9 – Emprise au sol</p>	<p>9.1. L'emprise au sol des constructions à vocation d'habitation (annexes et extensions comprises) est limitée à 15% de l'unité foncière.</p> <p>9.2. La construction d'extension(s) d'une habitation existante est limitée à : - 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la 5^{ème} modification du PLU pour les constructions de plus de 100 m² ; - 20 m² de surface de plancher existante à la date d'approbation de la 5^{ème} modification du PLU pour les constructions existantes de moins de 100 m².</p> <p>9.3. L'emprise au sol des annexes des constructions à vocation d'habitation est limitée à 40 m² d'emprise au sol.</p> <p>9.4. L'article 9.3 ne s'applique pas aux piscines dont l'emprise au sol est limitée à 100 m² d'emprise au sol.</p> <p>9.5. L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.</p>

Article 10 – Hauteur maximum des constructions

- 10.1 La hauteur de la construction est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Cette hauteur ne doit pas excéder :
- pour les constructions d'habitations : 7 mètres ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R + 1 + C)
 - pour les autres constructions : 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère / 15 mètres au faitage.
- 10.2 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 0,20 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.
- 10.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions visées à l'article 2.2 sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.
- 10.4 La hauteur maximale des extensions et des annexes jointives des constructions à vocation d'habitation ne peut dépasser la hauteur de la construction à laquelle elles sont accolées.
- 10.5. La hauteur maximale des annexes d'habitation non jointives est limitée à 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

5- ADAPTATION DU REGLEMENT ECRIT

Le retour d'expérience sur le Plan Local d'Urbanisme en vigueur a permis de dresser une liste des points posant des difficultés d'application lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Outre les modifications apportées pour remédier à la suppression du COS et mieux encadrer les volumes constructibles, ainsi que la prescription relative à la réalisation de logements sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat, **d'autres prescriptions du règlement écrit sont adaptées dans le cadre de cette modification n°5 du PLU.**

5-1- Article 6

L'article 6 des **secteurs U1 et U2** est modifié pour ajuster la prescription relative au recul minimum par rapport à la limite d'emprise publique :

« 6.1 Les constructions devront être implantées à l'alignement, **soit en respectant un alignement de fait**, soit observer un recul de 3 mètres minimum. Dans tous les cas, un recul minimum de **8 m** **6 mètres** par rapport à l'alignement opposé existant devra être respecté ».

Cet article impose actuellement un recul minimum de 8 mètres par rapport à l'alignement opposé existant. Cette prescription limite fortement la constructibilité de parcelles peu profondes en limite de voirie étroite. La modification n°5 permet de réduire le recul à 6 mètres minimum par rapport à l'alignement opposé.

De plus, autoriser l'implantation de constructions en respectant un alignement de fait existant permettrait aux nouvelles constructions de venir s'implanter en deçà des 3 mètres imposés, tout en respectant le bâti existant et son alignement.

Ainsi, dans les secteurs U1 et U2, les constructions devront soit être implantées en respectant un alignement de fait, soit observer un recul minimum de 3 mètres et respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement opposé existant.

Par ailleurs, l'ajout d'une prescription permettant le respect d'un alignement de fait est appliqué à l'ensemble des secteurs du PLU à vocation d'habitat (U1, U2 et U3).

5-2- Article 7

L'article 7 de l'ensemble des secteurs à vocation d'habitat et à vocation économique (U1, U2, U3, U4, U6, AU1, AU2, AU3, AU4, N2) est précisé afin d'éviter le non-respect des règles de recul par rapport aux limites séparatives en cas de division parcellaire.

Ainsi, par dérogation à l'article R151-21, sera intégrée la disposition suivante : « **Par dérogation à l'article R151-21, les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération** ».

6- IDENTIFICATION DES BÂTIMENTS AGRICOLES POUVANT CHANGER DE DESTINATION



Cette démarche a pour objectif de **limiter la désertification des espaces ruraux** en permettant la préservation, au cœur des espaces agricoles, de bâtiments qui ne sont plus utilisés pour l'agriculture mais qu'il convient de conserver en autorisant leur réutilisation dans un cadre non agricole.

La possibilité de pouvoir changer la destination des bâtiments situés notamment en zone agricole est prévu à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme qui précise que « *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut (...) 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites* ».

La notion de changement de destination désigne l'évolution de l'affectation d'un bâtiment à un usage précis, selon les

cinq catégories de destinations définies par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

Ces cinq destinations, elles-mêmes subdivisées en vingt sous-destinations, sont : **exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.**

a - Bâtiments concernés

En application de l'article susvisé, il convient de faire un repérage des bâtiments pouvant être autorisés à changer de destination :

- En premier lieu, cette possibilité de changement de destination concerne uniquement les bâtiments situés en zone agricole ou en zone naturelle comprenant, en outre, les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole.
- En second lieu, les bâtiments repérés auront les caractéristiques suivantes :
 - présenter une structure viable, garantissant que le changement de destination permette la conservation des caractéristiques du bâtiment,
 - présenter un intérêt patrimonial ou architectural.

Ce recensement des bâtiments pouvant changer de destination en zone Agricole a été effectué en mars 2017 par le bureau d'études GeoDev, dans le cadre de cette modification n°5 du PLU de Franqueville-Saint-Pierre.

Une **fiche descriptive** (cf. exemple ci-après) a été rédigée pour chaque bâtiment répertorié. Ce travail a consisté à présenter chaque construction, en détaillant différentes caractéristiques :

- ✓ La localisation (adresse et référence cadastrale) ;
- ✓ Les dimensions de la construction ;
- ✓ La description des façades et de la toiture (types de matériaux, photographies,...) ;
- ✓ Des remarques sur l'état général de la construction.

Figure 4 : exemple de fiche descriptive

Franqueville-Saint-Pierre				N°5
Adresse	Situation	Parcelle	Description	
Adresse : Rue de la Nation Code postal : 76520 Commune : Franqueville-Saint-Pierre			Dimensions : 17 x 7,4 mètres Emprise au sol : 125,8 m² Hauteur : 4 mètres Usage antérieur : stockage Usage actuel : stockage	
Cadastre				
Section : AV	Parcelle : 30			
FAÇADES				
NORD	EST	SUD	OUEST	
Matériaux : briques de Saint-Jean et soubassement silex État : moyen	Matériaux : briques de Saint-Jean et soubassement silex État : moyen	Matériaux : briques de Saint-Jean et soubassement silex État : moyen	Matériaux : briques de Saint-Jean et colombages soubassement silex État : moyen	
Toiture	Configuration du site	Remarques	Avis commission	
Matériaux : ardoise État : mauvais Pente(s) : 2 pentes principales, avenue de gare à l'ouest. Pas de gouttière	Assainissement : oui Coûts de ferme en activité : non Risques naturels : zone de vigilance liée aux secteurs de contribution aux ruissellements Bâtiment d'élevage à proximité : non Alignements d'arbres à proximité : non Accès vial : Rue de la Nation	<ul style="list-style-type: none"> • Bâtiment possédant des atouts patrimoniaux remarquables • Aucune cavité souterraine recensée à moins de 50m • Bâtiment concerné par une zone de vigilance liée aux secteurs de contribution aux ruissellements 	Changement de destination autorisé	
		Date investigation terrain : 16 Avril 2017 Réalisation : Geodev - Avril 2017		

- ✓ La **présence des matériaux traditionnels** : exemples pour la Seine-Maritime : colombage, torchis, briques, silex... Cependant, sont pris en compte les bâtiments dont certains murs ont été transformés en maçonnerie moderne mais qui pourront faire l'objet d'un recouvrement de matériaux traditionnels.
- ✓ La **présence des 4 murs et de la toiture** : les bâtiments dont le volume a été fortement altéré ont été exclus. Les ruines dont il ne reste que quelques pans de murs ou les fondations ont été également exclues.
- ✓ Une **surface bâtie et une hauteur de construction suffisante** : les bâtiments de petite taille tels qu'un poulailler, four à pains, cellier... ont été exclus.
- ✓ La **qualité technique** des constructions : ont été exclus les bâtiments qui présentent :
 - des pathologies de construction importantes (fissures...) qui rendent impossible leur réhabilitation ;
 - des destructions importantes causées par des insectes xylophages tels les capricornes, les termites..., ou par des champignons lignivores (mérules pleureuses, coniophores,...).

On notera qu'il a été décidé qu'un bâtiment ne devait pas répondre obligatoirement à l'ensemble de ces quatre critères pour être retenu. Ce positionnement ne va pas à l'encontre du Code de l'Urbanisme, rappelé ci-avant.

Le recueil de fiches, annexé à ce document, précise les raisons de l'identification sur le plan de zonage de ces entités bâties.

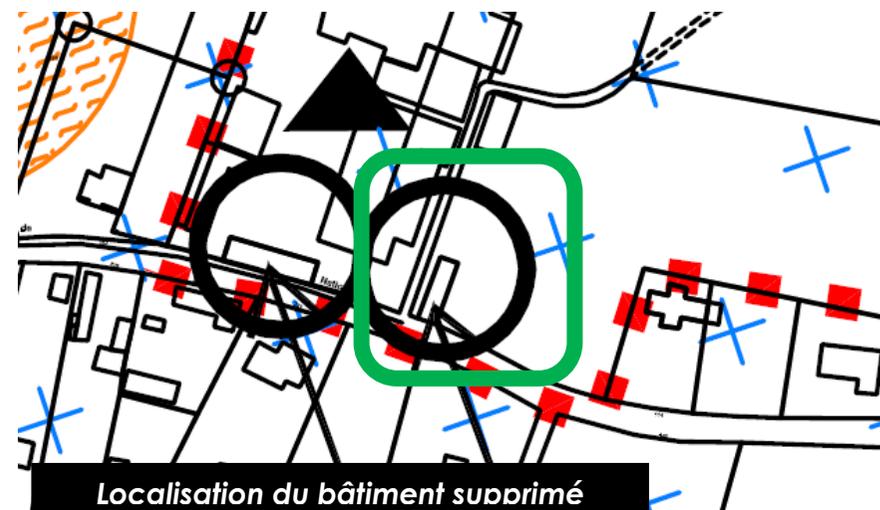
Voici **les quatre critères principaux** qui ont permis de sélectionner les bâtiments agricoles :

Six fiches descriptives correspondant à 6 bâtiments sont intégrées aux pièces constitutives du PLU.

Ainsi, le recensement lié à cette présente modification prévoit l'identification de **4 bâtiments supplémentaires en zone A**. En effet, **3 bâtiments** étaient déjà identifiés avant cette modification du PLU et 1 bâtiment a été détruit entre temps. Ci-après, un rappel de ces évolutions :

N° de la fiche descriptive	Parcelle(s)	Evolution suite à la modification n°5 du PLU
1	AV 18	Bâtiment ajouté au recensement suite à la modification n°5 du PLU
2	AV 18	Bâtiment ajouté au recensement suite à la modification n°5 du PLU
3	AV 18	Bâtiment ajouté au recensement suite à la modification n°5 du PLU
4	AV 30	Bâtiment ajouté au recensement suite à la modification n°5 du PLU
5	AV 30	Bâtiment intégré au recensement avant la modification n°5 du PLU
6	AV 51	Bâtiment intégré au recensement avant la modification n°5 du PLU

On notera que le bâtiment détruit a été enlevé du recensement. Ce dernier n'a pas fait l'objet de fiche descriptive (cf. ci-après).



Localisation du bâtiment supprimé



Emplacement approximatif du bâtiment supprimé

b - Conditions d'un changement de destination

L'article L151-11 du Code de l'Urbanisme encadre les conditions de changement de destination, en précisant que celui-ci n'est possible que s'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

c - Impacts sur l'activité agricole

Ces bâtiments sont pour certains localisés à proximité immédiate d'exploitations agricoles encore en activité. Cependant, le changement de destination est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole. Ainsi, de par le nombre très réduit de bâtiments concernés et les dispositions règlementaires imposées, le changement de destination de ces bâtiments ne devrait pas impacter l'activité agricole.

De plus, l'article L.112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime indique que « le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ». La CDPENAF pourra ainsi statuer au cas par cas sur la recevabilité de chaque projet.

d - Les compléments apportés au rapport de présentation

Dans le volume 2 du rapport de présentation du PLU de Franqueville-Saint-Pierre consacré aux justifications règlementaires (chapitre 1.2) et plus particulièrement aux dispositions particulières à certains secteurs (sous-chapitre 1.2.2, dernier paragraphe page 21), il convient de modifier les éléments suivants :

Rédaction actuelle : « Dans les zones agricoles, conformément à l'article 15 de la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, sont identifiés les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Trois constructions ont été identifiées dans ce cadre dans le hameau du Faulx. Elles figurent au plan de délimitation de zones. »

Rédaction proposée : « Conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (...).

Six constructions ont été identifiées dans ce cadre. Elles figurent également dans les règlements écrit et graphique du PLU. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLU est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) ».

e - Les compléments apportés aux pièces règlementaires (règlement graphique et écrit)

Sur le règlement graphique du PLU en vigueur (partie au 1/5000) il convient de modifier la légende et la représentation graphique de la disposition relative aux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Rédaction actuelle :

Bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que le changement ne compromet pas l'exploitation agricole

Rédaction corrigée :

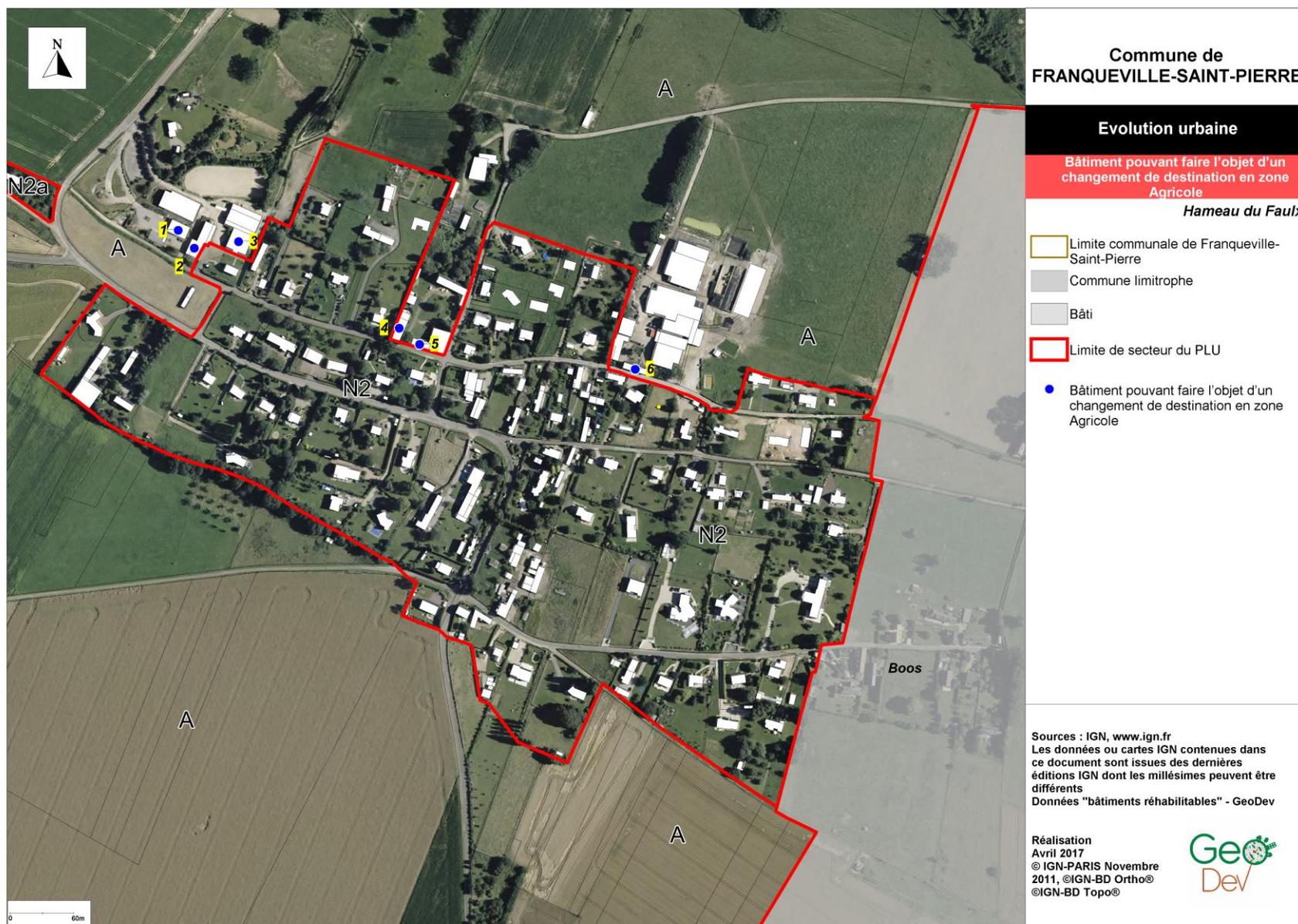
Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que le changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

Dans le règlement écrit de la zone Agricole, quelques ajustements sont ainsi apportés pour répondre aux évolutions législatives décrites précédemment (en vert les éléments ajoutés) :

Article A-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

« 2.2 Les changements de destination des bâtiments désignés au plan de délimitation de zone et à la partie 2 « prescriptions complémentaires figurant aux documents graphiques » du présent document, *dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site* ».

Figure 5 : cartographie des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone Agricole – Hameau du Faulx



7- LA MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES



Le PLU en vigueur identifie **12 emplacements réservés**, numérotés de 1 à 13 (pas d'emplacement réservé n°2 – supprimé par la modification n°4 du PLU, approuvée le 30/09/2010), reportés en carroyage vert sur le plan de zonage.

La présente modification n°5 du PLU est l'occasion de mettre à jour les emplacements réservés (reportés en carroyage bleu sur le plan de zonage). Pour faciliter la compréhension, **les numéros des emplacements réservés (ER) ne sont pas modifiés.**

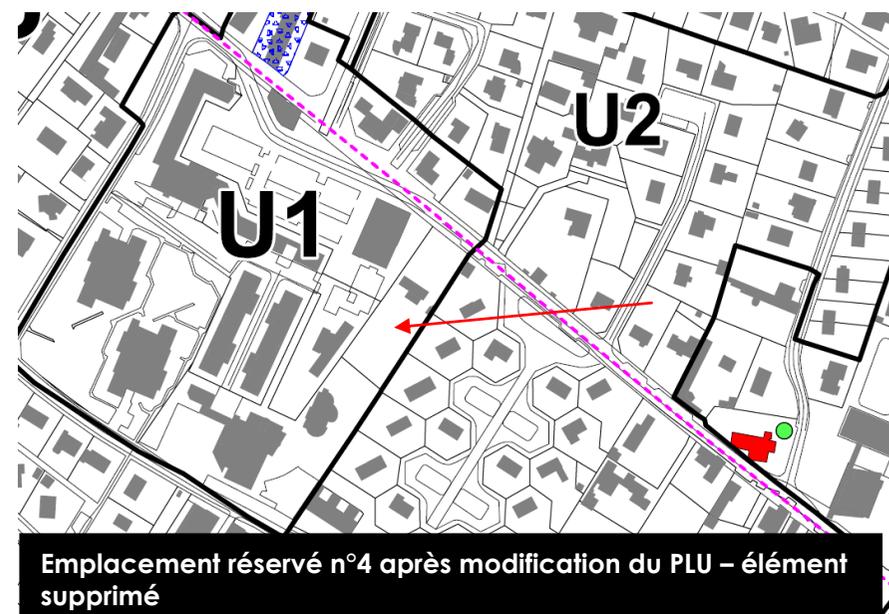
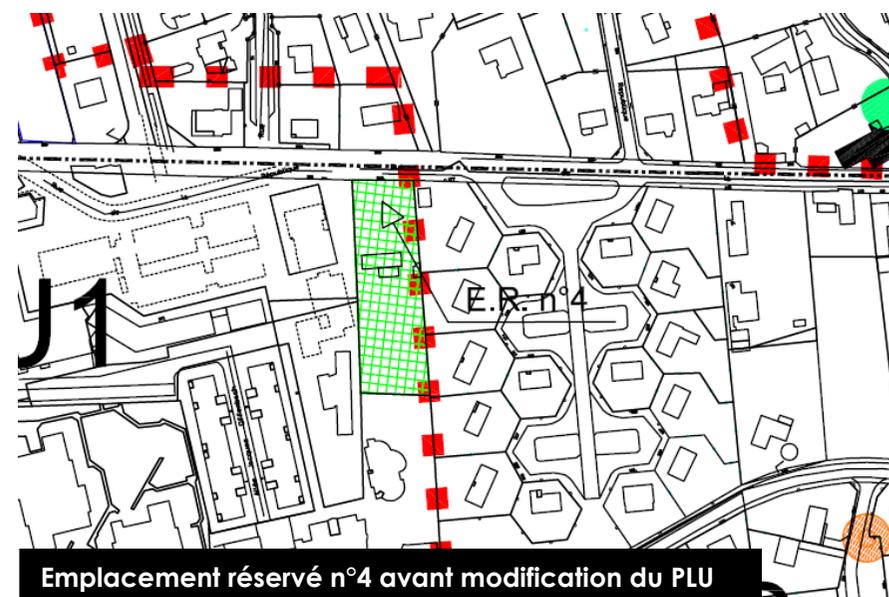
Ci-contre le tableau mis à jour des emplacements réservés, reporté sur le plan de zonage :

- En rouge les emplacements réservés ayant été modifiés.

Liste des emplacements mise à jour suite à la modification n°5 du PLU					
N°	Destination de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Parcelles concernées à titre indicatif	Surface avant la modification	Surface après la modification
Emplacements réservés destinés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts					
ER1	Création d'un centre de tri et de déchets	Métropole Rouen Normandie	AY 1 / 2	1,16 ha	1,16 ha
ER2	Création d'un centre de secours	Conseil Général	AI 15/56	10 820 m ²	10 820 m ²
ER3	Emplacement réservé supprimé par la Modification n°4 du PLU, approuvée le 08/10/2010				
ER4	Emplacement réservé supprimé par la Modification n°5 du PLU, approuvée le 12/02/2018				
ER5	Extension du cimetière	Commune	A 120/121/122/124	14 500 m ²	14 500 m ²
ER6	Création d'un chemin communal et extension du cimetière	Commune	AB 218	-	cf. pièce réglementaire
ER7	Création d'une voirie	Commune	AN 22/23	-	cf. pièce réglementaire
ER8	Elargissement de la voirie	Commune	E76/78/79/80/81/82/87	-	3685 m ²
ER9	Elargissement de la voirie	Commune	AE 61/62/63	-	1280 m ²
ER10	Désenclavement de la ZAC Galilée	Commune	AR 55/56/57/62/63	-	cf. pièce réglementaire
ER11	Désenclavement de la ZAC Galilée	Commune	AR51	-	cf. pièce réglementaire
ER12	Création d'un trottoir	Métropole Rouen Normandie	Hameau du Faulx - AV10; AV11; AV12; AV13; AV14; AV15; AT02; AT03 et AT04	-	355 m ²
ER13	Création d'une aire d'accueil des gens du voyage et élargissement de la voie d'accès à ce secteur	Métropole Rouen Normandie	AX 3/4/5 (en partie) AX 29 (en partie)	5 564 m ²	5564 m ²
Emplacements réservés destinés à des programmes de logements					
ERA	Programme de logements locatifs	Commune	à compléter	600 m ²	600 m ²
ERB	Programme de logements locatifs	Commune	à compléter	1 860 m ²	1 860 m ²

7-1- Suppression de l'emplacement réservé n°4

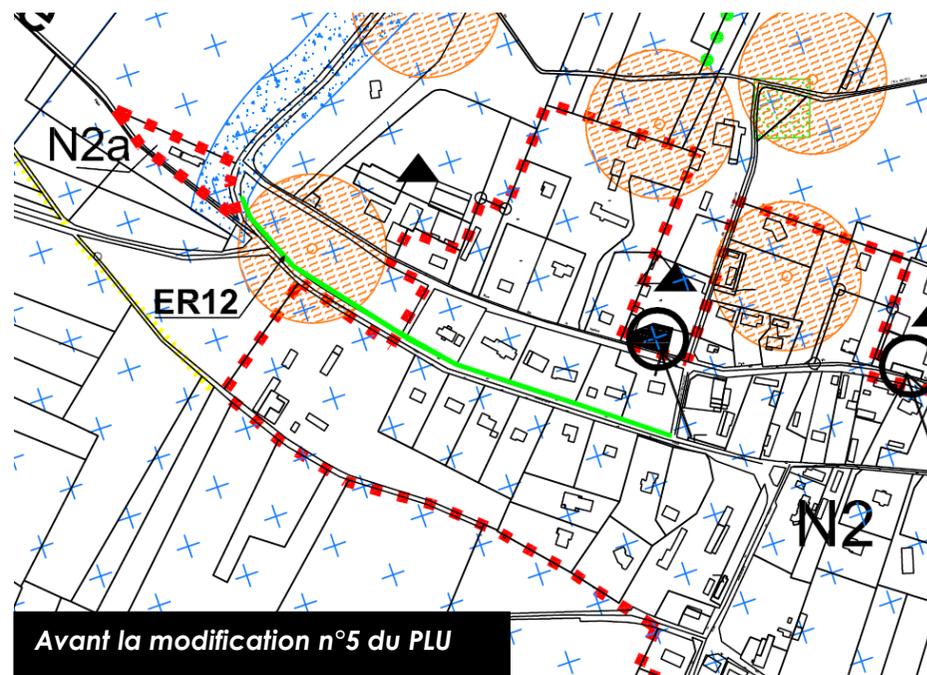
L'emplacement réservé n°4 est supprimé. Ce dernier avait pour objectif « l'aménagement des abords de la future mairie ». Toutefois, la commune s'étant portée acquéreur de la parcelle par délibération de son conseil municipal du 28 septembre 2017, cet emplacement réservé n'a plus de légitimité à être préservé dans le document d'urbanisme de la commune.



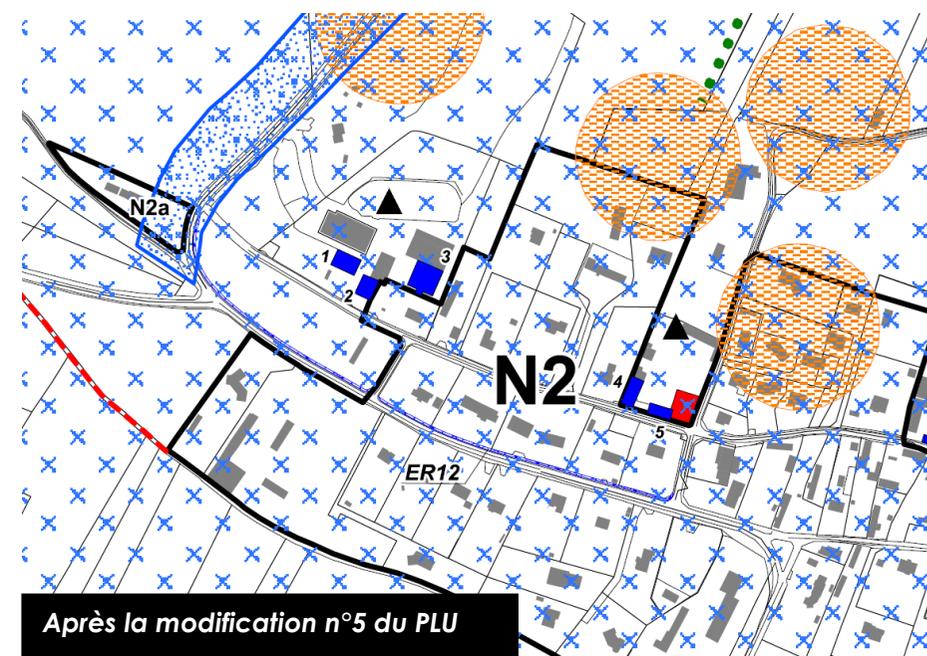
7-2- Emplacement réservé n°12

L'emprise de l'emplacement réservé n°12, qui a pour vocation «*la création d'un cheminement piéton*», au hameau du Faulx, **est agrandie**. Le projet est donc maintenu par l'équipe municipale, mais affiné suite à un relevé géomètre, commandité par la Métropole Rouen Normandie et réalisé en avril 2017.

Ce dernier a donc été étendu jusqu'aux carrefours de la Rue Alexandre Saas avec la Rue de la Liberté et avec le cheminement piéton de la Rue de la Nation. Il représente ainsi désormais une surface de 355 m².



Avant la modification n°5 du PLU



Après la modification n°5 du PLU

8- Les mises à jour réglementaires

Certaines adaptations ont été apportées dans plusieurs articles du règlement écrit, suite à l'évolution du **contexte réglementaire** :

- Suppression des règles liées à l'article 5 relatif aux caractéristiques des terrains, article non applicable depuis la loi ALUR ;
- Suppression des règles liées à l'article 14 relatif au coefficient d'occupation des sols (COS), article non applicable depuis la loi ALUR ;
- Mise à jour des références réglementaires suite à l'application du décret du 28 décembre 2015 entraînant la recodification du livre 1^{er} du code de l'urbanisme (partie législative du code de l'urbanisme). Il est ainsi précisé au début du règlement écrit l'intitulé suivant : *« Ce document d'urbanisme a été élaboré selon les dispositions réglementaires du Code de l'urbanisme applicables au 31 décembre 2015 ».*

9- Les incidences du plan sur l'environnement

9-1- Volet écologique et patrimonial

✓ L'espace

La modification n°5 du PLU de Franqueville-Saint-Pierre a pour objectifs généraux de :

- Permettre le développement d'équipements publics ;
- Encourager la production de logements aidés dans les secteurs urbains centraux de la commune ;
- Permettre la réalisation d'une résidence services seniors au sein de la zone urbaine ;
- Limiter la densification au sein du hameau du Faulx.

Elle n'a donc pas vocation à entraîner l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs.

Le développement de projets d'habitats (logements aidés), localisés au plus près des équipements publics existants, participe au renforcement de la centralité urbaine. Le développement d'équipements publics (notamment d'une maison des associations sur le site de l'ancienne mairie), à proximité du centre-ville, conforte également le PADD qui précise notamment que le PLU doit participer à « *renforcer la centralité existante* ».

Le projet de modification n°5 du PLU vise donc à fortement limiter la consommation d'espaces au profit de la densification du tissu urbain central et des secteurs mutables les plus stratégiques (proximité des équipements, des réseaux de cheminement piéton, des réseaux d'assainissement et d'eau potable, impact paysager faible, etc.).

En parallèle, cette modification n°5 du PLU doit permettre de limiter la constructibilité au sein du hameau du Faulx. L'équipe municipale et la MRN souhaitent conserver le caractère de hameau de ce secteur, qui n'a en effet pas vocation à se développer compte-tenu de sa distance par rapport aux équipements publics et de son caractère paysager aéré. Le PADD précise notamment que le PLU doit « *limiter l'urbanisation du hameau du Faulx aux seules dents-creuses* » afin de préserver le caractère rural du hameau.

✓ Le paysage

La préservation et la valorisation du patrimoine naturel et bâti est une priorité affirmée du PADD de la commune.

Dans le cadre de cette modification n°5 du PLU, l'équipe municipale accompagnée par la MRN, s'est attachée à conserver le caractère aéré du bâti au hameau du Faulx. Pour cela, le règlement du secteur N2, spécifique au hameau du Faulx, a été complété pour remédier à la suppression du minimum parcellaire, notamment pour maintenir un certain taux d'espaces verts au sein du hameau.

✓ La faune et la flore

La commune de Franqueville-Saint-Pierre abrite plusieurs mesures de protection du patrimoine naturel sur son territoire (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type I et II, Natura 2000). **Les surfaces concernées sont toutes classées en totalité en zone Naturelle ou Agricole.**



Une réflexion sur la gestion des constructions existantes en zone Agricole et Naturelle a été introduite dans le document d'urbanisme de Franqueville-Saint-Pierre. Ainsi, dans la zone Agricole, de nouvelles prescriptions visent à préserver la qualité paysagère de ces

espaces (emprises au sol et implantations des constructions encadrées).

Une réflexion sur la limitation de la constructibilité au sein du secteur Naturel constructible N2 (hameau du Faulx) a également été menée. Le règlement de ce secteur a donc été enrichi de façon à conserver le caractère aéré de ce secteur, au contact d'espaces naturels et agricoles à forte sensibilité écologique (implantations des constructions, emprises au sol encadrées, proportion d'espaces verts par unité foncière,...).

Les secteurs de développement de l'habitat dont les règles ont été ajustées par cette modification n°5 du PLU ne sont pas les sites qui présentent le plus fort intérêt pour la biodiversité, car situés à l'écart des coteaux et massifs boisés.

✓ **Patrimoine architectural et urbain**

La modification n°5 du PLU a permis d'identifier 6 bâtiments agricoles compris en zone agricole, qui pourront changer de destination. Cette mesure permet de maintenir le bâti typique de la région qui a perdu sa vocation agricole.

✓ **Préservation de la ressource en eau**

La localisation des secteurs de développement de l'habitat, induits par la modification n°5 du PLU a pris en compte la présence de réseaux d'assainissement et d'eau potable non saturés.

✓ **Risques naturels**

Les secteurs de développement urbain (création de logements et résidence services seniors) induits par la modification n°5 du PLU sont situés en retrait des zones de ruissellement identifiées et ne sont concernés par aucun périmètre de risque « effondrement ».

✓ **Risques technologiques et activités humaines**

Le territoire franquevillais n'est pas véritablement concerné par des risques technologiques majeurs (aucun site BASOL identifié sur la commune). Dix anciens sites industriels ou d'activités de service sont cependant recensés dans la base de données BASIAS comme potentiellement pollués. La plupart sont situés de part et d'autre de la RD.6014.

Toutefois, une partie de la commune est concernée par le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Boos. Trois bâtiments agricoles pouvant changer de destination sont situés dans le fuseau de la zone C de ce plan d'exposition au bruit. Le nombre de constructions concernées (3) est très faible et ne va donc occasionner qu'un très faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque.

9-2- Volet équipements et déplacements

La densification du tissu bâti va contribuer à augmenter la population de Franqueville-Saint-Pierre et plus précisément dans le centre-ville. Un **renforcement des flux de circulation existants en direction des bassins d'emplois et des pôles de proximité** (agglomération rouennaise notamment) est à prévoir. Cependant, compte-tenu de l'offre satisfaisante en transport en commun et de la proximité des services et commerces, l'augmentation du trafic automobile devrait être limitée. Les secteurs de développement de l'habitat, décrits précédemment, par leur localisation en centre-ville ou à proximité immédiate, doivent permettre le développement des déplacements doux.

Aucun effet sur la qualité de l'air ne devrait ainsi être perceptible.

TABLE DES ILLUSTRATIONS

<i>Figure 1 : analyse de la consommation d'espace au hameau du Faulx entre 2003 et 2017 :</i>	<i>12</i>
<i>Figure 2 : synthèse des modifications apportées aux prescriptions relatives aux volumes constructibles du secteur N2 :</i>	<i>14</i>
<i>Figure 3 : synthèse des prescriptions relatives à l'intégration de la loi « Macron » dans la zone A stricte :</i>	<i>18</i>
<i>Figure 4 : exemple de fiche descriptive</i>	<i>22</i>
<i>Figure 5 : cartographie des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone Agricole – Hameau du Faulx.....</i>	<i>26</i>