

DEPARTEMENT DE SEINE MARITIME
Canton de BOOS

COMMUNE DE FRANQUEVILLE SAINT PIERRE

REVISION SIMPLIFIEE N°6 DU PLU

- Notice explicative -

Révision simplifiée n°6

Notice explicative

Document approuvé par délibération du
Conseil Municipal le :

Le Maire :



Département de la Seine Maritime

Sommaire

Rappel de la procédure de révision simplifiée.....	3
Contexte de la révision simplifiée.....	4
Contexte communal.....	4
Situation du document d'urbanisme.....	4
L'objectif de la révision simplifiée.....	4
Localisation du site.....	5
Modification du zonage	6
Modification du règlement.....	8
Justifications de la révision simplifiée du PLU	10
Incidences sur l'environnement et le paysage.....	11

Rappel de la procédure

Les révisions simplifiées

■ Que dit la loi ?

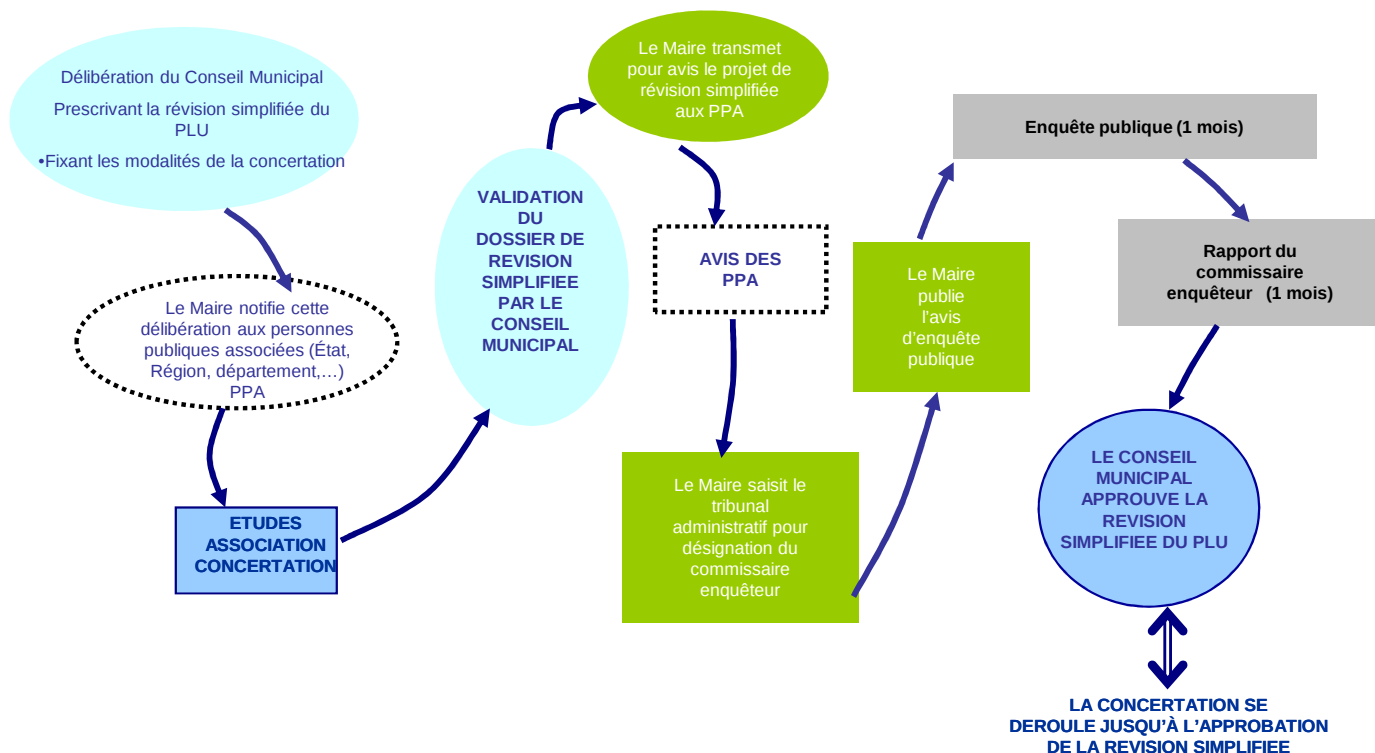
■ Article 27 de la loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003 (traduit notamment dans l'article L.123-13 du code de l'urbanisme)

« [...] »

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L123-6 à L123-12.

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou **d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité**, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. (...) Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles **qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.**

■ Procédure de révision simplifiée

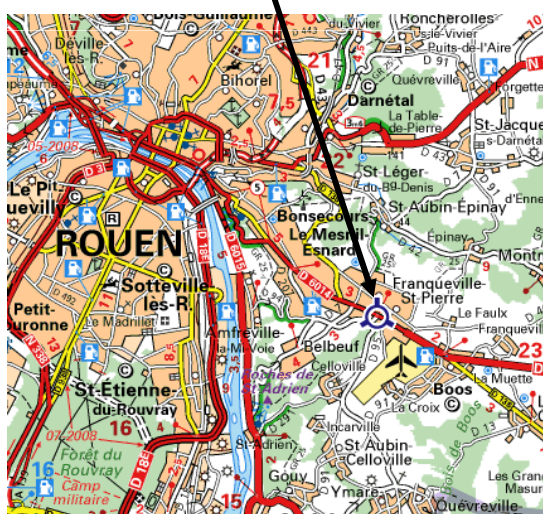


Contexte de la révision simplifiée

Contexte communal

- Franqueville Saint-Pierre est une commune située dans le département de la Seine-Maritime et de la région Haute-Normandie. Elle se situe à la limite Est de l'agglomération rouennaise. Elle compte 5553 habitants au dernier recensement effectué en 2006.
- La commune est née de la fusion de Notre-Dame-de-Franqueville et de Saint-Pierre-de-Franqueville en 1970.
- Elle est membre de la CREA, la Communauté d'Agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe.

Franqueville Saint-Pierre



Situation du document d'urbanisme

- La commune de Franqueville Saint-Pierre dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 septembre 2003. Il s'agit de la sixième révision simplifiée de ce document, elle a été prescrite en date du 25 février 2010.

L'objectif de la révision simplifiée du PLU

- La révision simplifiée du PLU vise à transformer un secteur situé en zone A (*Zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres*) en zone AU4 (*Zone d'urbanisation future destinée à l'accueil d'activités non nuisantes. Cette zone est réservée à l'implantation d'établissements « propres » tertiaires ou secondaires ne constituant pas de gêne pour l'environnement résidentiel situé à proximité.*).
- Cette procédure permet de conforter l'artisanat de la commune, en créant un secteur d'une superficie de 2,06 ha pour accueillir de nouvelles entreprises en continuité avec la zone d'aménagement concertée d'activités dénommée ZAC « des Champs Fleuris ».
- Cet objectif figure au sein de Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui précise que la maîtrise du développement urbain passe notamment par la réalisation d'activités économiques pour l'équilibre des fonctions urbaines.
- Ce projet, d'intérêt général, répond aussi à une demande d'implantation d'activités. Il permet également d'augmenter le nombre d'emplois dans la commune. Enfin, il augmente l'attractivité et le rayonnement de la commune.

- Ainsi, cette procédure répond aux exigences de l'article L123-13 du code de l'Urbanisme qui permet d'engager une procédure de révision simplifiée si les projets d'extension des zones ne remet pas en cause l'économie générale du PADD.

- Cela se traduit par la modification du plan de zonage au niveau de la zone A et de créer un sous secteur AU4.1.

Elément du PLU à modifier

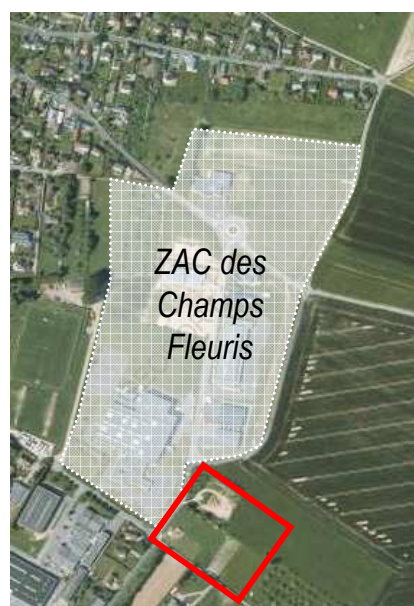
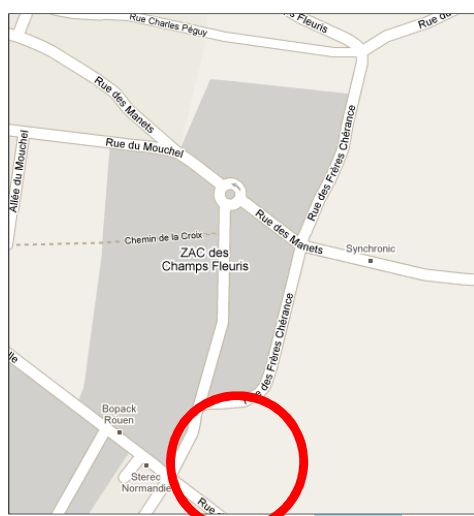
- Le plan de zonage,
- Le règlement.

Localisation du site

- La zone concernée par la révision simplifiée est localisée au Nord de la rue du Général De Gaulle et à l'Est de la rue des frères Chérance. Ce site se situe en continuité avec la ZAC des Champs Fleuris.
- Le secteur est actuellement classé en zone A dans le plan de zonage du PLU.



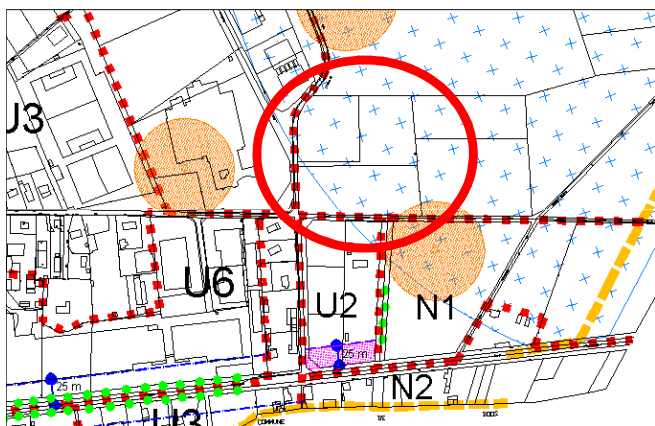
Vue aérienne – localisation du projet
source: géoportail



Modification du zonage

Zonage actuel

- Le secteur d'étude se situe en zone A c'est-à-dire en zone agricole.
- L'article R123-7 du code de l'urbanisme expose les règles par rapport aux zones agricoles: « les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. ». Dans le PLU, elle se définit comme une « Zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres. »



Extrait du plan de zonage actuel



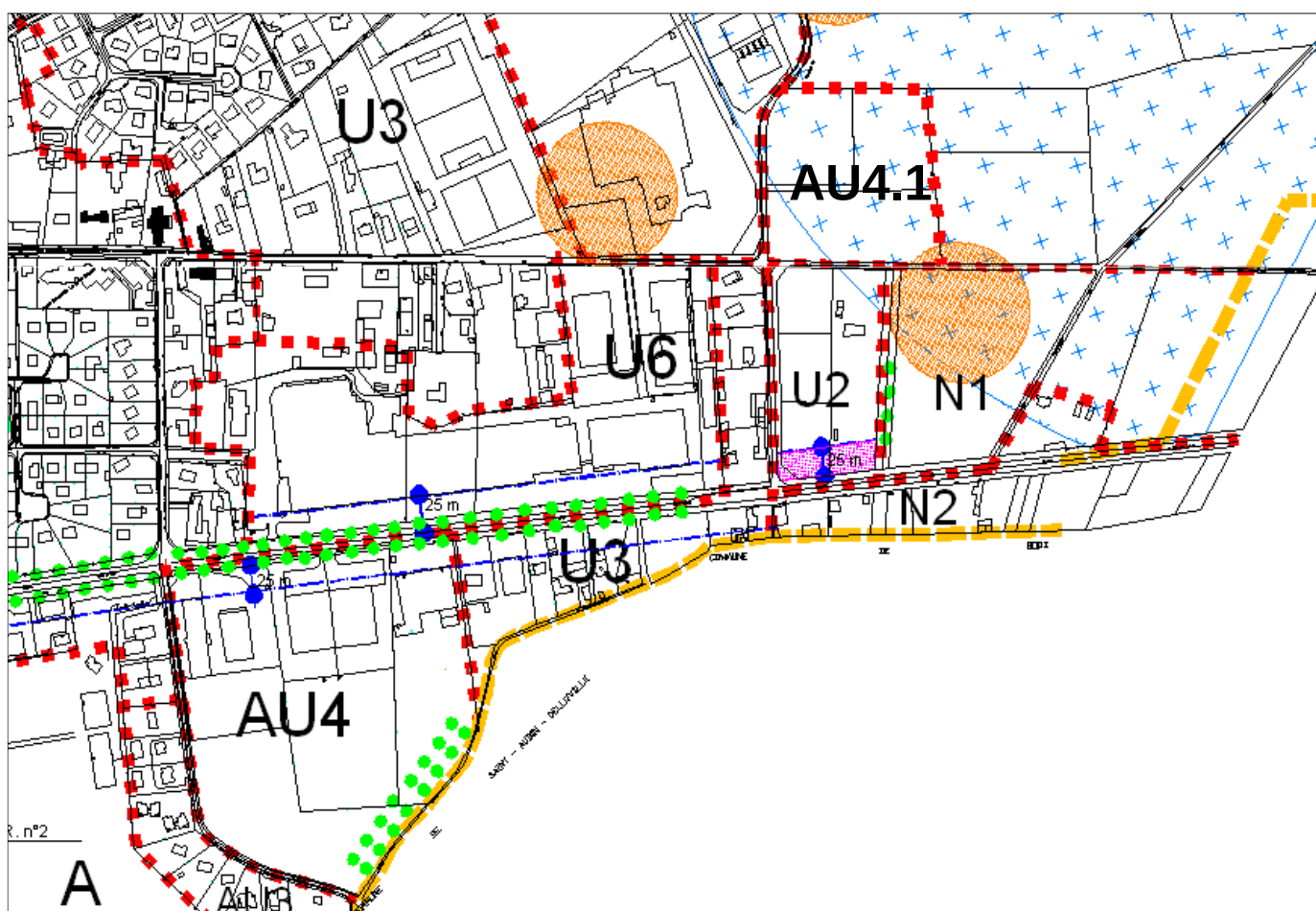
Occupation actuelle du sol



Photo du site actuel

Zonage modifié

- Une zone AU4.1 sera créée (zone A Urbaniser).
- Cette zone aura pour vocation l'accueil d'activités artisanales.
- Cette zone est créée en continuité avec la ZAC des Champs Fleuris, à l'Est. Elle fait partie d'une zone plus grande constituée également d'un secteur d'activités au sud de la RD 6014 et à l'est de la rue du Canivet.
- Cette zone représente une superficie de 2,06 ha.



Modification du règlement

Rédaction actuel

- Le règlement stipule que la zone AU 4 est :
 - « Zone d'urbanisation future destinée à l'accueil d'activités non nuisantes. Cette zone est réservée à l'implantation d'établissements « propres » tertiaires ou secondaires ne constituant pas de gêne pour l'environnement résidentiel situé à proximité. La qualité architecturale et le traitement des abords devront être des préoccupations pour tout constructeur de cette zone. »

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU4-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions sauf celles visées à l'article AU4-2
- 1.2 Les lotissements sauf ceux visés à l'article AU4-2
- 1.3 Les installations classées sauf celles visées à l'article AU4-2
- 1.4 Les terrains de camping, les terrains de caravanes et les caravanes isolée .
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6 Les décharges, dépôts de vieilles ferrailles et de véhicules désaffectés, à l'exception des déchetteries contrôlées.
- 1.7 Les constructions et installations démontables sont interdites

■ Article AU4-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisées :

2.1 Les opérations de constructions à usage industriel, d'artisanat, de bureaux, de commerces et d'entrepôts commerciaux ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage, ou à la direction de ces établissements à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel des zones avoisinantes et avec le cadre environnant notamment dans les proportions des volumes bâtis dans le cas de mitoyenneté avec des habitations.

2.2 Les lotissements à usage d'activités.

2.3 Les installations classées, sauf celles visées en 1.5 et 1.6, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement.

2.4 Peuvent être autorisés pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles, où la possibilité d'exemption est mentionnée, qui rendraient l'opération impossible :

l'extension mesurée des bâtiments existants,

les annexes jointives ou non de faible importance

la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée

les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.

2.5 A moins de 250 m du bord de la plate-forme de la chaussée de la RN 14 classée en catégorie 2 et 3 et de 100 m du bord des RD 138 et RD95 classées en catégorie 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique, conformément à l'article 13 de la loi bruit du 9 janvier 1995, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, à l'arrêté du 30 mai 1996.

■ « Zone d'urbanisation future destinée à l'accueil d'activités non nuisantes. Cette zone est réservée à l'implantation d'établissements « propres » tertiaires ou secondaires ne constituant pas de gêne pour l'environnement résidentiel situé à proximité. La qualité architecturale et le traitement des abords devront être des préoccupations pour tout constructeur de cette zone. »

Elle comprend une zone AU4.1 également destiné à l'accueil d'activités non nuisantes excluant cependant l'implantation de commerces.

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU4-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions sauf celles visées à l'article AU4-2
 - 1.2 Les lotissements sauf ceux visés à l'article AU4-2
 - 1.3 Les installations classées sauf celles visées à l'article AU4-2
 - 1.4 Les terrains de camping, les terrains de caravanes et les caravanes isolée .
 - 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
 - 1.6 Les décharges, dépôts de vieilles ferrailles et de véhicules désaffectés, à l'exception des déchetteries contrôlées.
 - 1.7 Les constructions et installations démontables sont interdites
- Dispositions particulières au sous-secteur AU4.1:
- 1.8 Les occupations et utilisations du sol destinées au commerce.

■ Article AU4-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisées :

2.1 Les opérations de constructions à usage industriel, d'artisanat, de bureaux, de commerces et d'entrepôts commerciaux ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage, ou à la direction de ces établissements à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel des zones avoisinantes et avec le cadre environnant notamment dans les proportions des volumes bâtis dans le cas de mitoyenneté avec des habitations.

Dispositions particulières au sous-secteur AU4.1:

2.1 Peuvent être autorisées les opérations de constructions à usage industriel, d'artisanat, de bureaux ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage, ou la direction de ces établissements à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel des zones avoisinantes et avec le cadre environnant notamment dans les proportions des volumes bâtis dans le cas de mitoyenneté avec des habitations.

2.2 Les lotissements à usage d'activités.

2.3 Les installations classées, sauf celles visées en 1.5 et 1.6, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement.

2.4 Peuvent être autorisés pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles, où la possibilité d'exemption est mentionnée, qui rendraient l'opération impossible :

l'extension mesurée des bâtiments existants,

les annexes jointives ou non de faible importance

la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.

2.5 A moins de 250 m du bord de la plate-forme de la chaussée de la RN 14 classée en catégorie 2 et 3 et de 100 m du bord des RD 138 et RD95 classées en catégorie 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique, conformément à l'article 13 de la loi bruit du 9 janvier 1995, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, à l'arrêté du 30 mai 1996.

Justifications de la révision simplifiée

■ **Respecter le cadre réglementaire**

La procédure de révision simplifiée peut être mise en application si le projet visé rentre dans le cadre fixé par l'article L123-13 du code de l'Urbanisme. Ce dernier stipule que cette procédure est autorisée si « *un projet d'extension des zones constructibles, ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisances* ».

La zone prévue ne comporte pas de graves risques de nuisances car elle se situe à proximité immédiate avec la zone d'activité des Champs Fleuris et qu'elle constituera une extension de la zone existante. Elle permettra également de conforter les activités économiques de la commune, sans remettre en cause l'économie générale du PADD.

■ **Respecter l'intérêt général**

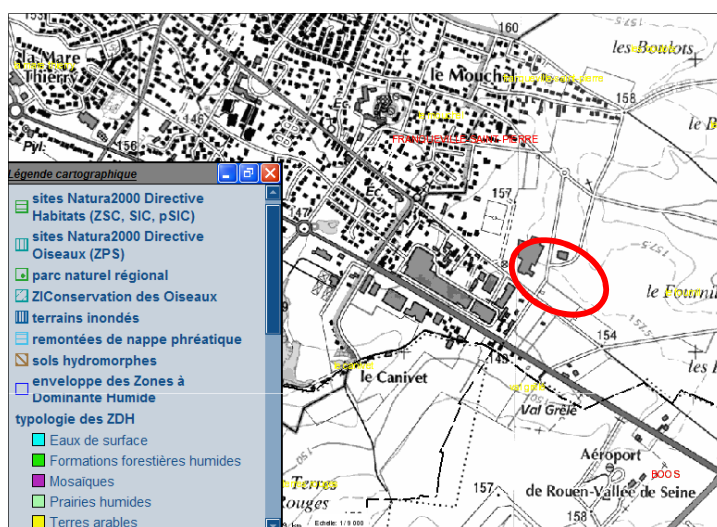
La situation géographique de l'agglomération de Rouen en fait une place privilégiée en terme de développement économique : 493 000 habitants répartis sur 71 communes représentent un potentiel important. De plus, l'augmentation continue de la population de l'agglomération entraîne conjointement une augmentation de la demande économique. Le taux d'activité de la population de l'agglomération, en très légère augmentation entre 1999 et 2006, reste inférieur à 70 % et le nombre de chômeurs, malgré une diminution sur la même période, reste équivalent à plus de 12 % de la population.

La commune de Franqueville Saint-Pierre, qui fait partie de cette aire urbaine, dispose déjà de zones d'activités et de zones économiques. Cependant, la ZAC des Champs Fleuris est à dominante d'activités et les possibilités d'implantation d'entreprises à vocation économique et commerciales sont possibles dans d'autres secteurs. Limiter l'implantation d'activités artisanales permettrait donc une meilleure continuité avec la ZAC des Champs Fleuris. Cela permettrait également de conforter son offre d'activités, en plus de créer des emplois. Les habitants de la commune disposeront d'une offre artisanale plus importante et la commune aurait également un rayonnement supérieur. En ce sens, cela répond à la vision utilitariste de l'intérêt général qui le présente comme la somme des intérêts particuliers, en référence à la sphère économique.

Incidences sur l'environnement naturel et les paysages

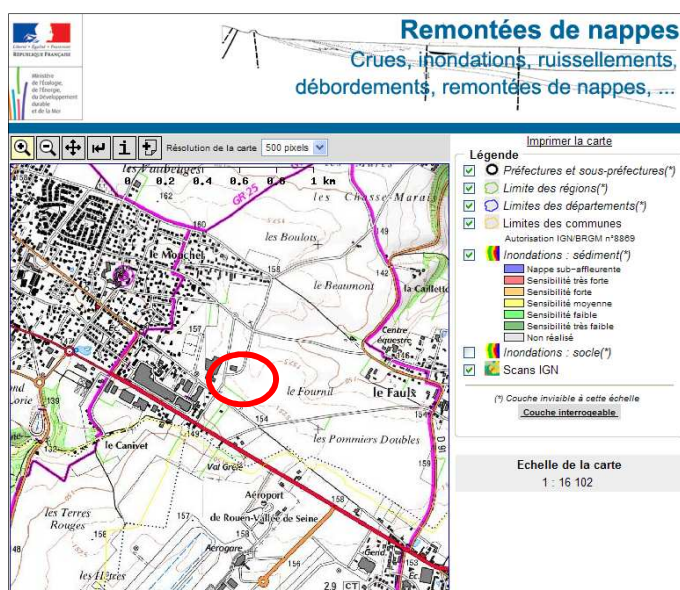
■ Le secteur se compose essentiellement d'un espace agricole, avec quelques bosquets et arbres de plein-champ. Ainsi la diminution de 2,06ha de terres au profit d'une zone qui aura une anthropisation contrôlée et maîtrisée, constitue un impact négligeable sur l'espace agricole communal.

■ En consultant les organismes répertoriant les divers paramètres environnementaux sensibles potentiellement présents sur les secteur, il est possible d'établir les postulats suivants:



Source: CARMEN DIREN Haute Normandie

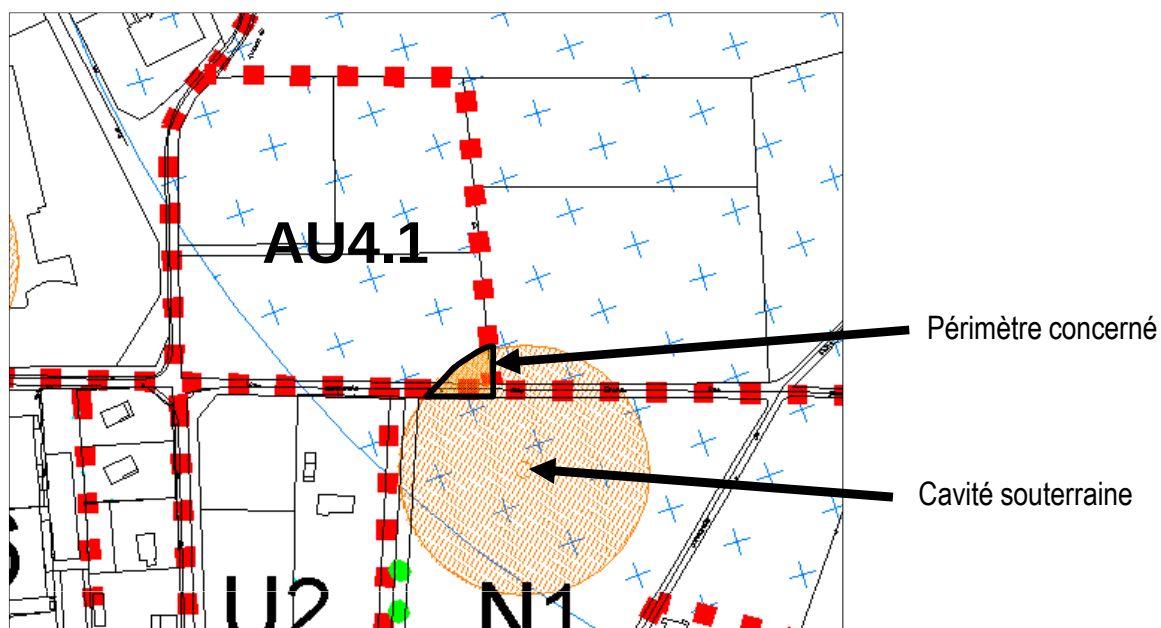
- Le secteur n'est pas couvert par un site d'intérêt communautaire NATURA 2000.
- Le secteur n'est pas couvert par une ZNIEFF.
- Le secteur n'est ni concerné par une zone humide, ni par des remontées de nappes. Ce constat est d'ailleurs confirmé par les cartographies disponibles sur le site du brgm.



Source: BRGM

-Une cavité souterraine est présente à proximité de la zone. Le périmètre engendrée par cette cavité la touche en partie la mais cela reste marginal. Ce périmètre sera pris en compte dans le futur projet.

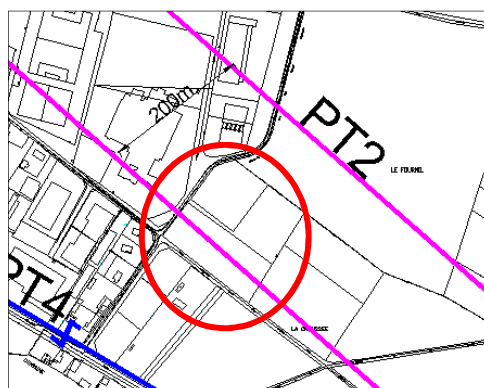
Les croix bleues sur l'extrait de plan ci-dessous représentent une zone de vigilance liée aux secteurs de contributions aux ruissellements (R123-11b). Ainsi toutes dispositions nécessaires devront être prises, à l'intérieur de la parcelle, pour limiter le niveau des ruissellements vers les fonds situés en aval en cas d'événement pluvieux d'occurrence centennale.



-Aucun site inscrit ou classé ne contraint l'urbanisation du secteur.

Paramètres sensibles: techniques.

-La zone est traversée par une Servitude d'Utilité Publique de type PT2, relatives aux transmissions radioélectriques concernant les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat. Le projet tiendra compte des prescriptions relatives à cette servitude.



■ Il est donc possible d'affirmer que l'ouverture à une urbanisation future du secteur soumis à la révision simplifiée n°6 n'impactera de manière significative aucun paramètres sensibles. Les répercussions sur le milieu naturel seront « limitées » à celle engendrées par toute occupation de sol de ce type: imperméabilisation du sol mesurée et impacts visuels. Néanmoins l'absence de topographie du secteur limitera ce dernier point. De plus, la superficie du projet n'est pas significative en comparaison avec les surfaces utilisées par l'espace agricole.