

DEPARTEMENT DE SEINE MARITIME
Canton de BOOS

COMMUNE DE FRANQUEVILLE SAINT PIERRE

REVISION SIMPLIFIEE N°7 DU PLU

- Notice explicative -



FRANQUEVILLE ST PIERRE

Révision simplifiée n°7

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
Justifications de la révision simplifiée du PLU	8
Incidences sur l'environnement et le paysage.....	9

Rappel de la procédure

Les révisions simplifiées

▪ Que dit la loi ?

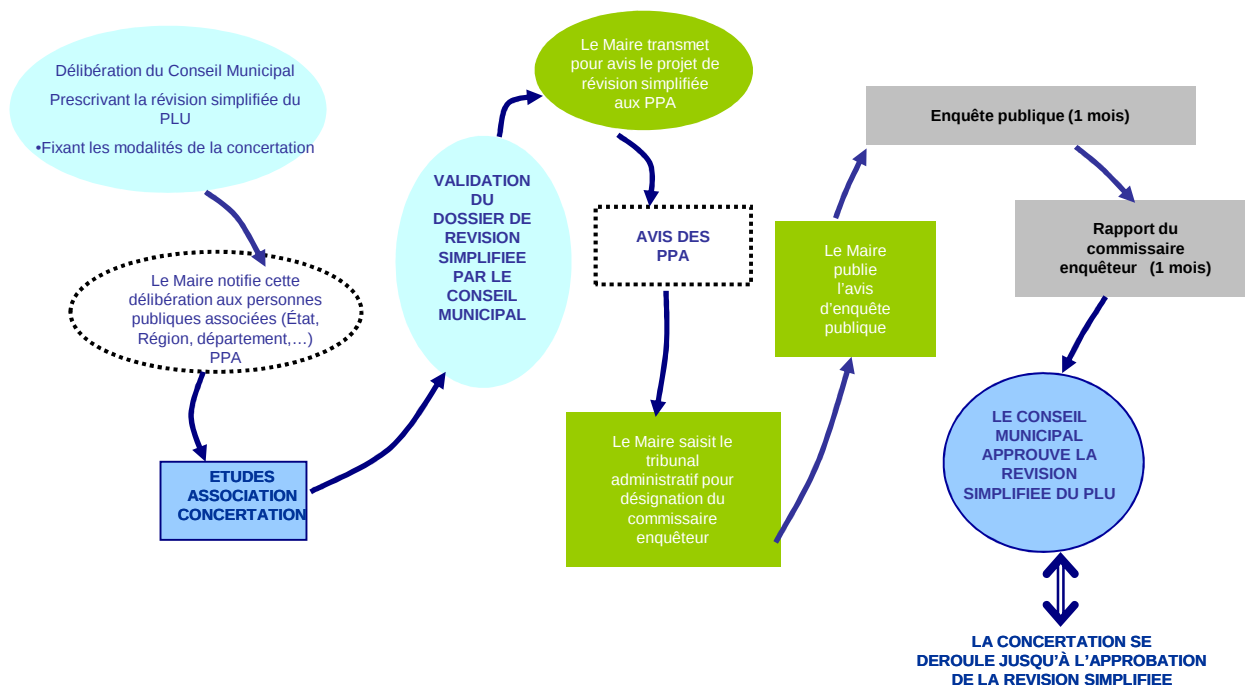
▪ Article 27 de la loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003 (traduit notamment dans l'article L.123-13 du code de l'urbanisme)

« [...]

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.

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 septième 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 N2 (*Zone partiellement desservie par des équipements, dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées, et pouvant accueillir des constructions en nombre limité dans le respect du cadre rural*) en zone U2 (*Cette zone 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.*).

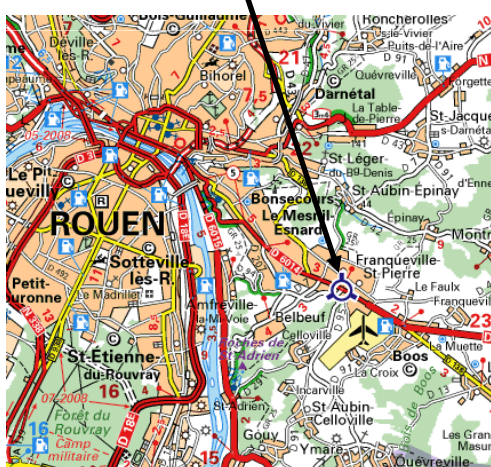
■ Une procédure de modification du PLU est actuellement menée en parallèle afin de reclasser la zone contigue, actuellement classée U2.1, en zone U2.

■ Cette procédure va permettre le désenclavement d'une parcelle à vocation urbaine, actuellement classée en zone naturelle.

■ Cette zone, d'une superficie de 0,32 ha, est déjà urbanisée et est déjà partiellement desservie par des équipements.

■ Il convient de modifier le plan de zonage au niveau de la zone U2.1 et d'y inclure ce secteur. Aucune modification n'est apportée au règlement.

Franqueville Saint-Pierre



Élément du PLU à modifier

- Le plan de zonage.

Localisation du site

■ La zone concernée par la révision simplifiée est localisée au Sud de la rue du Général De Gaulle et à l'Est de la rue des Frères Chérance.

■ Le secteur est actuellement classé en zone N dans le plan de zonage du PLU.



***Vue aérienne – localisation du projet
source: géoportail***

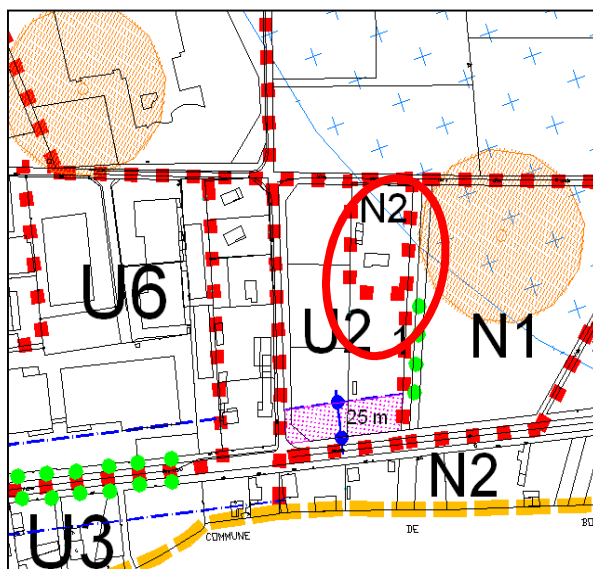
Modification du zonage

Zonage actuel

- Le secteur d'étude se situe en zone N, c'est-à-dire en zone naturelle et forestière.
- L'article R123-8 du code de l'urbanisme expose les règles par rapport aux zones naturelles : « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ». Dans le PLU, ces zones sont désignées comme des zones naturelles à protéger en raison de la qualité du site et du paysage.



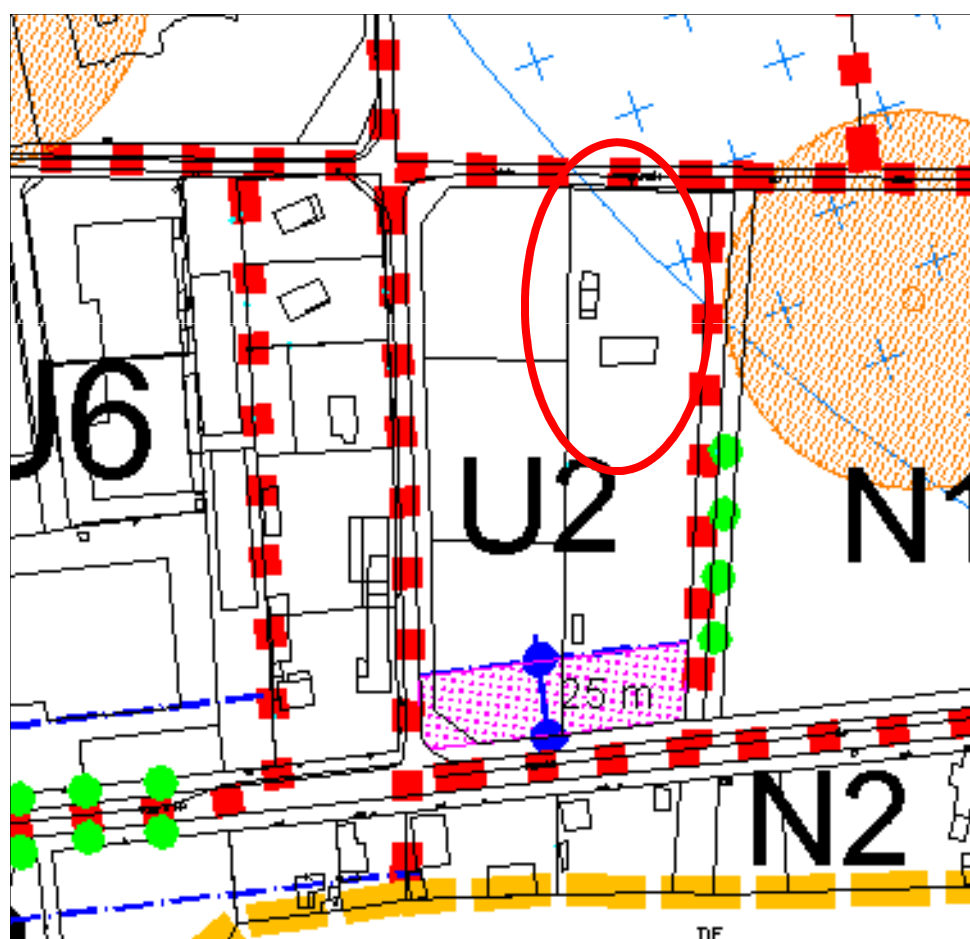
Photo du site actuel



Extrait du plan de zonage actuel

Zonage modifié

- L'ancienne zone N2 sera intégrée à la zone U2. Elle est directement accessible via la rue du Général de Gaulle.
- Cette zone représente une superficie de 0,32 ha.



Zonage modifié

Justifications de la révision simplifiée

■ *Supprimer l'enclavement de cette parcelle*

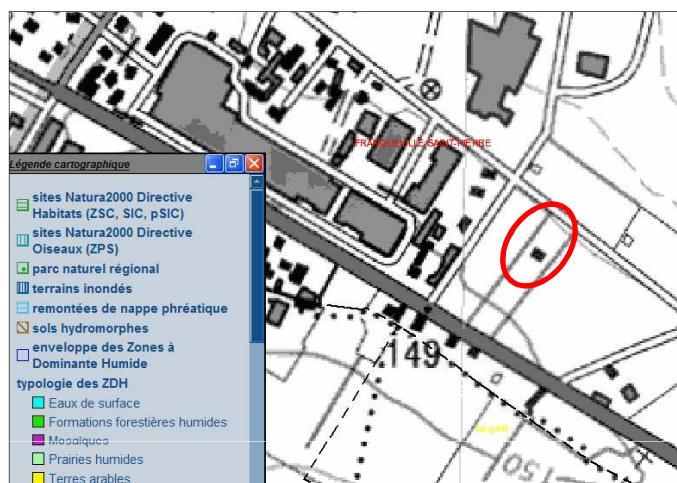
Cette parcelle a été classée en zone naturelle. Or, plusieurs points justifient de ce changement de zone :

- elle est déjà partiellement desservie par des équipements publics,
- elle se situe à proximité du tissu urbain,
- elle est facilement accessible grâce à la rue du Général de Gaulle,
- elle est déjà urbanisée en partie .

Dans un souci d'équité, cette parcelle, à vocation clairement urbaine et non naturelle, sera donc transformée en zone U2.

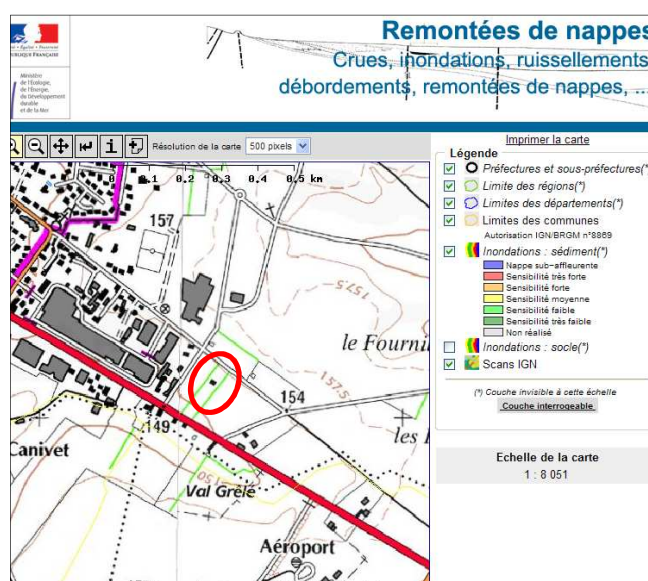
Incidences sur l'environnement naturel et les paysages

- Le secteur se compose essentiellement d'un espace agricole, défavorable à la faune, avec quelques bosquets et arbres de plein-champ.
- En consultant les organismes répertoriant les divers paramètres environnementaux sensibles potentiellement présents sur le secteur, il est possible d'établir les postulats suivants:



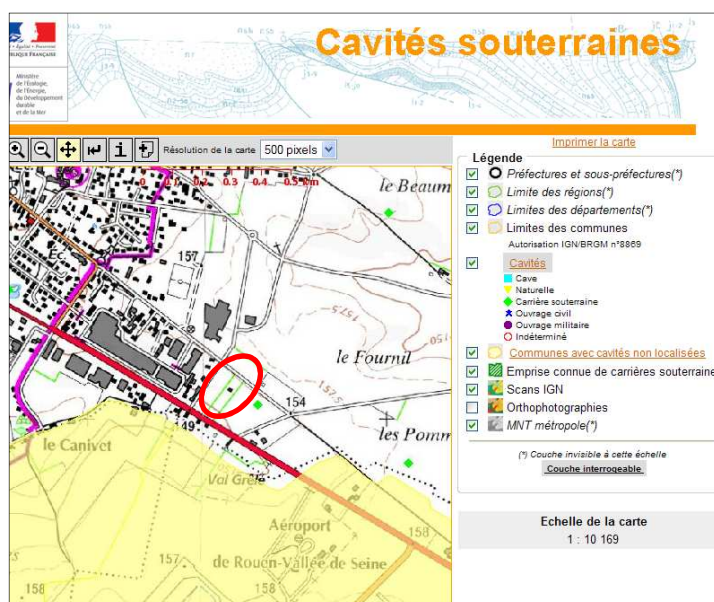
Source: CARMEN DIREN Haute Normandie

- 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 remontrées de nappes. Ce constat est d'ailleurs confirmé par les cartographies disponibles sur le site du brgm.



Source: BRGM

- Le secteur n'est pas concerné par la présence de cavités souterraines.



Source: BRGM

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

Paramètres sensibles: techniques.

- La zone n'est pas concernée par une Servitude d'Utilité Publique.

- Il est donc possible d'affirmer que l'ouverture à une urbanisation future du secteur soumis à la révision simplifiée n°7 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. Cependant, ces points sont à relativiser, d'une part par l'absence de topographie de la zone, mais aussi à la présence déjà effective de constructions.