



DEPARTEMENT DE SEINE MARITIME  
Canton de BOOS

# COMMUNE DE FRANQUEVILLE SAINT PIERRE

## Notice de présentation de la modification n°1 du PLU

1<sup>re</sup> élaboration du POS approuvée le : 26/04/88  
1<sup>re</sup> révision du POS approuvée le : 10/06/99  
Révision du PLU prescrite le : 28/06/01  
arrêtée le : 13/02/03  
approuvée le : 25/09/03

1<sup>ère</sup> modification du PLU  
approuvée le : 30 juin 2005

# MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## Objet de la modification

La présente modification consiste à :

- ❖ PERMETTRE LA REALISATION DE SURFACES COMMERCIALES, DE BUREAUX, D'ARTISANAT ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS EN ZONE U1
- ❖ INTEGRER DE NOUVEAUX PERIMETRES DE PRESOMPTION DE CAVITES SOUTERRAINES
- ❖ AUGMENTER LEGEREMENT LES REGLES DE DENSITE ET DE HAUTEUR EN ZONE N2.
  
- ❖ CORRIGER PLUSIEURS ERREURS MATERIELLES

Le dossier de modification comprend :

- la page 61 et deux cartes du rapport de présentation - volume 1 en vigueur et modifié,
- les pages 23, 28, 29 du rapport de présentation - volume 2 en vigueur et modifié,
- les pages 13,14,16,17,19,20,23,24,25,26,35,37,41,43,48,50,53,55,61,63,64,67,68,69,74,80,82,85 du règlement en vigueur et modifié,
- les deux plans de délimitations en zones en vigueur et modifié,
- deux cartes du PADD en vigueur et modifié.

Dans les documents écrits (règlement et rapport de présentation), les différents éléments modifiés apparaissent en italique.

## 1/ MODIFICATIONS DU REGLEMENT

### Modification 1

Motif : Permettre la réalisation de constructions destinées aux commerces, à l'artisanat, aux bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs en zone U1.

L'emprise au sol fixée à un tiers s'avère insuffisante pour permettre la réalisation de constructions destinées aux commerces. Il est proposé d'étendre la modification aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, aux bureaux et à l'artisanat.

- Pour les occupations des sols citées ci dessus, il n'est donc pas fixé d'emprise au sol maximum.
- Pour les autres constructions, l'emprise au sol maximum de un tiers de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière, est conservée.

Le coefficient d'occupation des sols fixé à 0,8 s'avère insuffisant pour permettre la réalisation de constructions destinées aux commerces. Il est proposé d'étendre la modification aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, aux bureaux et à l'artisanat.

- Pour les occupations des sols citées ci dessus, le coefficient maximum applicable à la zone est donc de 1.
- Pour les autres constructions, le coefficient maximum applicable à la zone reste de 0,8

Articles concernés : modification des articles 9 et 14 du règlement de la zone U1

## Modification 2

Motif : une définition est inscrite en préambule ou dans l'article 9 afin de préciser la notion d'emprise au sol.

- La définition inscrite en préambule de l'article 9 est la suivante : l'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes. 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.

Articles concernés : U1-9, U2-9, U3-9, U6-9, AU1.1-9.1, AU1.2-9.1, AU1.3-9.1, AU3-9, AU4-9.1, N2-9

## Modification 3

Motif : permettre l'emploi de bardages métalliques à ondes pour les façades

Initial : A11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou à angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.

Modifié : A11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou à angles) est interdit, **sauf en cas d'impératifs techniques (stockage de pomme de terre, bâtiments frigorifiques,...)** et sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.

Article concerné : A11.4

## Modification 4

Motif : Permettre les matériaux plastiques ondulés pour les couvertures

Initial : A11.8 Les matériaux métalliques à ondes courbes ou plastiques sont interdits.

Modifié : A11.8 Les matériaux métalliques à ondes courbes sont interdits

Article concerné : A11.8

## Modification 5

Motif : erreur matérielle. Il s'agit d'indiquer en préambule de l'article 6 de la zone AU4 que « Les documents graphiques font apparaître une ligne distante de l'alignement de 25 m sur laquelle les constructions doivent être implantées ». En effet, cette formule apparaît dans toutes les zones concernées à part la zone AU4.

Article concerné : AU4-6

## Modification 6

Motif : erreur matérielle liée à de mauvaises références d'arrêtés

Articles concernés :

U2-2.3, U3-2.3, U6-2.5, AU1.1-2.3, AU1.2-2.3, AU1.3-2.3, AU4-2.5

Article initial : A moins de 250 m de la plate forme de la chaussée de la RN14 classée en catégorie 2 et 3 et de 100m du bord des RD138 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, et à l'arrêté du 3 mai 1966.

Article modifié : A moins de 250 m de la plate forme de la chaussée de la RN14 classée en catégorie 2 et de 100m du bord des RN14, RD138 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.*

## Modification 7

Motif : erreur matérielle : l'article 11.9 fait référence à l'article 11.7 alors qu'il devrait faire référence à l'article 11.8

Articles concernés : U1-11.9, U2-11.9, U3-11.9, AU3-11.9

## Modification 8

Motif : erreur matérielle : l'article U3-3.2.3 fait référence à l'article 4.2.1 alors qu'il devrait faire référence à l'article 3.2.1

Article concerné : U3-3.2.3

## Modification 9

Motif : erreur matérielle liée à un problème de répétition dans la formulation de l'article 7.3 de la zone AU3

Article concerné : AU3-7.3

ARTICLE INITIAL : « Pour les autres constructions excédant 3m à l'égout ou à l'acrotère, un recul par rapport aux limites séparative au moins égal à cette hauteur devra être respecté *avec un minimum de 3m* »

ARTICLE MODIFIE : « Pour les autres constructions excédant 3m à l'égout ou à l'acrotère, un recul par rapport aux limites séparative au moins égal à cette hauteur devra être respecté ».

### Modification 10

Motif : La loi solidarité et renouvellement urbain ne permet pas l'instauration d'un COS en zone N (sauf en cas de transfert de COS). **Le COS de la zone N2, de 0,08, est donc supprimé.**

Afin de rester dans l'esprit d'une densité plus faible dans les zones N2, il a été décidé de **modifier les règles d'emprise et de hauteur** : l'emprise au sol est fixée à 8 % au lieu de 10% et la hauteur à R+C au lieu de R+1+C.

Articles concernés : N2-14, N2-9, N2-10

### Modification 11

Motif : le périmètre de l'emplacement réservé A, lié à la mixité sociale de l'habitat, comprend deux constructions privées édifiées au moment de l'approbation du PLU. La surface de l'emplacement réservé étant réduite, la superficie indiquée sur le règlement doit être modifiée et portée à 1575 m<sup>2</sup>.

Chapitre concerné : La page 85 du règlement concernant les prescriptions complémentaires est modifiée

## 2/ MODIFICATIONS DU PLAN DE DELIMITATION EN ZONES

### Modification 1

Motif : La municipalité a pris connaissance de trois nouvelles présomptions de cavités souterraines depuis la révision du PLU : deux aux champs fleuris et une au nord de la mare aux chevaux.

En conséquence : trois périmètres de 60 m sont ajoutés autour des indices de présomptions de cavités souterraines sur le plan de délimitation en zones.

- cavité localisée à proximité de la société MAXIMO (les Champs fleuris),
- cavité localisée près de la société BOPACK (les champs fleuris),
- cavité localisée au nord de la mare aux chevaux.

### Modification 2

Motif : erreur matérielle liée à des problème de cadrage des plans de délimitation en zones au 1/2500e et 1/5000e (une petite partie du territoire communal n'apparaissait pas sur les plans).

En conséquence : Les plans de délimitation en zones au 1/2500<sup>e</sup> et 1/5000<sup>e</sup> feront l'objet de nouveaux cadrages

### **Modification 3**

Motif : erreur matérielle liée à un mauvais calage entre les plans de Franqueville-Saint-Pierre et Le Mesnil Esnard

En conséquence : le fond cadastral est corrigé.

### **Modification 4**

Motif : erreur matérielle : le périmètre de l'emplacement réservé A lié à la mixité sociale de l'habitat comprend des constructions privées édifiées au moment de l'approbation du PLU. Ces dernières n'ont pas à figurer dans l'emplacement réservé.

En conséquence : Le périmètre de l'emplacement réservé A est réduit et ne comprend plus les parcelles déjà bâties.

## **3/ MODIFICATIONS DU VOLUME 1 DU RAPPORT DE PRESENTATION**

Motif : Depuis la révision du PLU, la municipalité a pris connaissance de trois nouvelles présomptions de cavités souterraines : deux aux champs fleuris et une au nord de la mare aux chevaux. La municipalité souhaite que ces présomptions de cavités souterraines apparaissent sur les documents du PLU :

Disposition réglementaire arrêtée :

- le chapitre 3.3.1 « les risques liés à la présence de cavités souterraines » est complété. Il est fait mention de ces trois nouveaux indices d'origine indéterminée.
- Les cartes figurant dans la partie 4 du rapport seront modifiées : les trois indices seront ajoutés sur les cartes « occupation du sol : situation actuelle » et « éléments d'organisation urbaine ».

## **4/ MODIFICATIONS DU VOLUME 2 DU RAPPORT DE PRESENTATION**

### **Modification 1**

Motif : permettre la réalisation de surfaces commerciales et d'équipements publics en zone U1 : l'emprise au sol fixée à un tiers et le COS fixé à 0,8 s'avèrent insuffisants pour permettre la réalisation de surfaces commerciales et d'équipements publics.

Disposition réglementaire arrêtée : modification du chapitre justifiant des déclinaisons par règles de la zone U1 p23 du volume 2.

## Modification 2

Motif : La loi Solidarité et Renouvellement Urbain ne permet pas l'instauration d'un COS en zone N (sauf en cas de transfert de COS). Le COS de la zone N2, de 0,08, est donc supprimé.

Afin de rester dans l'esprit d'une densité plus faible dans les zones N2, il a été décidé de modifier les règles d'emprise et de hauteur : l'emprise au sol est fixée à 8 % au lieu de 10% et la hauteur à R+C au lieu de R+1+C.

Disposition réglementaire arrêtée : modification du chapitre justifiant des déclinaisons par règles de la zone N2 p 29 du volume 2.

## 5/ MODIFICATIONS DU PADD

Motif : La municipalité a pris connaissance de trois nouvelles présomptions de cavités souterraines depuis la révision du PLU : deux aux champs fleuris et une au nord de la mare aux chevaux.

Disposition réglementaire arrêtée : les trois indices seront ajoutés sur la carte « préserver et valoriser le patrimoine naturel et bâti, et protéger des risques et des nuisances » et sur la carte de synthèse du PADD.