



DEPARTEMENT DE SEINE MARITIME
Canton de BOOS

COMMUNE DE FRANQUEVILLE SAINT PIERRE

Notice de présentation de la modification n°3 du PLU



Elaboration du POS approuvée le : 26/04/1988
Révision du POS approuvée le : 10/06/1999
Elaboration du PLU approuvée le : 25/09/2003
Modification n°1 du PLU approuvée le : 30/06/2005

Modification n°3 du PLU :
. prescrite le : 29/03/2007
. approuvée les : 20/09/2007
et 25/10/2007

Article L123-13 du Code de l'Urbanisme.

Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;

b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

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 L. 123-6 à L. 123-12.

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 ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. 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.

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement.

Le PLU de Franqueville Saint Pierre a été approuvé le 25 septembre 2003 et modifié en juin 2005. Aujourd'hui, la municipalité recherche à améliorer son document d'urbanisme.

En ce sens, nous retiendrons en ce qui concerne les procédures de modification : les différentes rectifications de tracé, de zonage (hors zone naturelle ou agricole), de règlement, d'annexes ainsi que les mises à jour de documents.

Il est donc réalisé deux procédures de modifications (avec enquêtes publiques conjointes) pour les évolutions suivantes qui ont pour objet le comblement de certaines lacunes constatées lors de l'application du PLU depuis 2003 :

1. La procédure de modification pour la mise à jour des annexes (modification n°3 - objet du présent document) a pour objet :

- . insertion du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat
- . rectification graphique de l'annexe 7 (périmètre de ZAC et zone de protection acoustique)
- . mise à jour graphique de l'annexe 8 (composition parcellaire du parc d'activités)
- . modification de l'annexe 9 (objet de l'annexe 9.1 , mise à jour de la base cadastrale des SUP, actualisation de l'annexe 9.3, actualisation du schéma de réseau d'assainissement, amélioration de la lisibilité du plan de règlement publicitaire)

2. Parallèlement, il sera menée une modification du PLU (modification n°2) : modification du règlement écrit du PLU et modification du zonage.

Il est entrepris concomitamment une procédure de révision simplifiée pour l'évolution des zones N (naturelle) et A (agricole),

Objets et justifications de la modification

1. Insérer le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat

Fondements

La loi du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises accorde aux communes un droit de préemption sur les fonds artisanaux ; les fonds de commerce et les baux commerciaux, l'objectif étant de préserver la diversité de l'activités commerciale et artisanale.

*LOI n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises
Article 58*

*Droit de préemption de la commune pour les fonds de commerce ou de droit au bail commercial
Code de commerce, art. L 146-4.*

"Le conseil municipal peut, par délibération motivée, délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce de proximité, à l'intérieur duquel peuvent être soumises au droit de préemption institué par le présent chapitre les cessions de fonds de commerce ou de droit au bail commercial."

"En cas de préemption d'un fonds de commerce ou d'un droit au bail commercial, la commune doit, dans le délai d'un an à compter du transfert de propriété, le céder à un commerçant ou à un industriel immatriculé au registre du commerce et des sociétés ou à un chef d'entreprise immatriculée au répertoire des métiers, en vue d'installer un commerce destiné à préserver la diversité de l'activité commerciale dans le périmètre concerné. L'acte de vente précise les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges."

"La commune peut déléguer le droit de préemption à la chambre de commerce et d'industrie sur le ressort de laquelle elle est située. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties du périmètre de protection et de sauvegarde du commerce de proximité ou être accordée à l'occasion d'une cession. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine de la chambre de commerce et d'industrie."

"Le silence de la commune pendant deux mois à compter de la réception de la déclaration vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption."

Un décret en Conseil d'Etat déterminera ses conditions d'application.

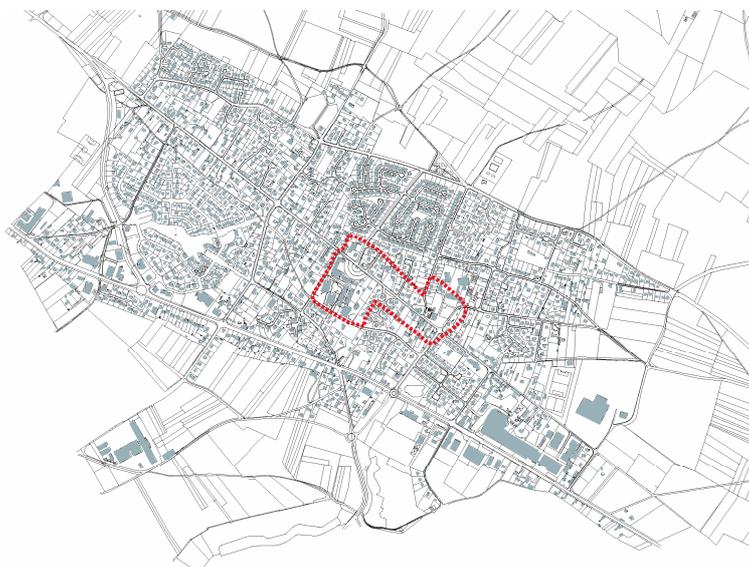
Ce périmètre a été mis en place par délibération du Conseil Municipal de Franqueville Saint Pierre le 15 décembre 2005 et approuvé le 19 décembre 2005.

Il s'agit du périmètre correspondant à la cartographie du PADD : « doter la commune d'une centralité renforcée » - compris entre la rue des Valets et l'avenue Coty.

Evolution du PLU

Afin de mettre à jour le PLU et les éléments relatifs au territoire, ce périmètre sera reporté dans les annexes du PLU, en complément de la pièce 9-8 concernant le « droit de préemption urbain ».

Ce périmètre sera reporté comme ci-dessous.



2. RECTIFICATION A L'ANNEXE 7

Fondement :

Des erreurs de transcription graphique dans le document annexe 7 doivent être rectifiées concernant :

. la zone de protection acoustique

Les arrêtés préfectoraux classant les voies bruyantes sont les suivants :

- arrêté du 28/02/2001 pour les routes nationales, autoroutes et voies ferrées,
- arrêté du 28/05/2002 pour les routes départementales.

La commune de Franqueville-Saint-Pierre est concernée par le classement de voies bruyantes de par la RN14, la RD95 et la RD138. Elles sont classées en catégories 2 et 3 (RN14) et catégorie 3 (RD95 et RD138).

La catégorie 1 qui est la plus bruyante engendre un secteur d'une largeur maximale de 300m de part et d'autre du bord, de la chaussée pour une route, ou du rail extérieur pour une voie ferrée.

En catégorie 2, cette largeur est de 250m.

En catégorie 3, elle est de 100m. En catégorie 4, elle est de 30m. En catégorie 5, elle est de 10m.

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

. le périmètre de la zone d'aménagement concerté de « l'espace galilée »

Evolution du PLU

. En zone AU1, la zone de protection acoustique est de 250m de l'axe de la RN14 et non 200m telle qu'elle figure au plan de l'annexe 7.

(de même cette rectification sera mentionnée au rapport de présentation - page 77)

. Il sera retiré la parcelle AL50 du périmètre de la ZAC car elle ne fait pas partie des lots composants la ZAC « espace Galilée »

