

DEPARTEMENT DE SEINE MARITIME
Canton de BOOS

COMMUNE DE FRANQUEVILLE SAINT PIERRE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- Notice de présentation -

- 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
- Modifications n°2 et n°3 du PLU approuvées les	: 20/09/2007 et 25/10/2007
- Révisions simplifiées n°1 et n°2 du PLU approuvées les	: 20/09/2007 et 25/10/2007
- Modifications n°4 du PLU approuvées le	: 30/09/2010
- Révisions simplifiées n°3, n°4, n°5, n°6 et n°7 du PLU approuvées le	: 30/09/2010
- Modification simplifiée n°1 approuvée le	: 24/03/2011

Sommaire

PREAMBULE	2
I – EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES ET INCIDENCE SUR L’ENVIRONNEMENT	
A- Exposé des motifs des changements apportés	4
B- Incidence sur l’environnement	4
II – PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	
A- Rectification de la numérotation des pièces du dossier de PLU	6
B- Rectification de l’article 11 de la zone U1	7
C- Rectification des articles 2, 3, 6 et 11 de la zone U2 du PLU	8
D- Rectification des articles 6 et 11 de la zone U3 du PLU	10
E- Rectification des articles 2 et 10 de la zone U4 du PLU	11
F- Rectification des articles 6 et 10 de la zone U6 du PLU	12
G- Rectification de l’article 11 de la zone AU3 du PLU	13
H- Rectification des articles 6 et 11 de la zone AU4 du PLU	14
I- Rectification de l’article 11 de la zone N2 du PLU	15

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de Franqueville Saint Pierre a été approuvé le 25 septembre 2003 et a fait l'objet de modifications le 30 juin 2005, de modifications et de révisions simplifiées, les 20 septembre et 25 octobre 2007, le 30 septembre 2010 et d'une modification simplifiée le 24 mars 2011.

Aujourd'hui, la commune a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée afin de rectifier une erreur matérielle concernant l'ajout et le retrait involontaire d'éléments d'articles du règlement écrit du PLU lors de sa mise à jour de 2010.

Rappel sur la procédure de modification simplifiée

La loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés a intégré, par son article 2, un nouvel alinéa dans l'article L 123-13 du code de l'urbanisme. Il précise que, lorsque la modification du PLU a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, à l'exclusion de modifications sur la destination des sols, elle peut être effectuée selon une procédure simplifiée.

Motifs :

Aux termes de l'article R 123-20-1 du code de l'urbanisme, cette procédure de modification simplifiée peut être utilisée pour les motifs suivants :

- rectifier une erreur matérielle ;
- augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;
- diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain ;
- diminuer, dans la limite de 20 %, la superficie minimale des terrains constructibles ;
- supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales ;
- supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise ;
- supprimer des règles qui auraient pour seul objet ou pour seul effet d'interdire l'installation d'ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol d'une puissance crête inférieure ou égale à douze mégawatts, dans les parties des zones naturelles qui ne font pas l'objet d'une protection spécifique en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et qui ne présentent ni un intérêt écologique particulier ni un intérêt pour l'exploitation forestière.

Procédure :

Le déroulement de la procédure prévoit l'adoption de la modification simplifiée par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs aient été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations dans un registre, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

I- EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES ET INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT

A- Exposé des motifs

La mise à jour du Plan Local d'Urbanisme qui a consisté à l'insertion des modifications et des révisions simplifiées approuvées le 30 septembre 2010 et d'une modification simplifiée approuvée le 24 mars 2011 a conduit à l'introduction involontaire d'erreurs matérielles.

Ces dernières se caractérisent par le retrait ou l'ajout d'éléments d'articles qui n'ont aucun lien avec les modifications et les révisions simplifiées susvisées.

B – Incidence sur l'environnement

Les modifications apportées s'inscrivent dans la continuité des orientations générales du PADD du PLU, approuvé en septembre 2003 et de l'évolution récente de ce document d'urbanisme (cf. les révisions simplifiées et les modifications du PLU approuvées le 30 septembre 2010 et la modification simplifiée approuvée le 24 mars 2011).

Ces modifications n'ont pas pour effet de porter atteinte aux milieux naturels, au paysage, ni au patrimoine.

En outre, elles n'ont aucune conséquence sur le cadre bâti ou l'organisation urbaine.

II- PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

A- Rectification de la numérotation de certaines pièces du dossier de PLU

1)- Numérotation erronée du rapport de présentation-volume 2 du PLU

Dans le cadre de la mise à jour du PLU consistant à l'insertion des modifications susvisées, la numérotation du rapport de présentation volume 2 a été modifiée :

Mention actuelle :

1- RAPPORT DE PRESENTATION
-VOLUME 2-

Mention corrigée :

3- RAPPORT DE PRESENTATION
-VOLUME 2-

2)- Modification des pages de garde des pièces du PLU

*Les pages de garde du PLU précisent l'existence d'une modification simplifiée **n°2** du PLU alors que le PLU n'avait fait l'objet que d'une modification simplifiée.*

*Ainsi il convient de renommer la modification simplifiée approuvée le 24 mars 2011, modification simplifiée **n°1** du PLU.*

Rédaction actuelle :

Modification simplifiée n°2
approuvée le : 24 mars 2011

Eléments corrigés :

Modification simplifiée n°1
approuvée le : 24 mars 2011

*La mention « (...) sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants (...) » présente dans **l'article 11.9 de la zone U1**, qui s'appliquait à l'ensemble des points cités dans cet article avant la mise à jour du PLU, a été déplacée pour ne concerner qu'un seul des points.*

Rédaction actuelle :

Article U1

11.9

« Les dispositions de l'article 11.8 ne s'appliquent pas :

- aux projets présentant une recherche architecturale de qualité et / ou aux projets qui intègrent une volonté de développement durable, **sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants,**
- aux constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,
- aux établissements publics

Rédaction corrigée :

Article U1

11.9

« Les dispositions de l'article 11.8 ne s'appliquent pas :

- aux projets présentant une recherche architecturale de qualité et / ou aux projets qui intègrent une volonté de développement durable,
 - aux constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,
 - aux établissements publics,
- sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. »**

*Dans l'**article 2.3 de la zone U2**, la référence à la loi sur le bruit a été retirée alors qu'elle est toujours en vigueur et qu'elle est toujours mentionnée dans d'autres zones du PLU.*

Rédaction actuelle :

Article U2

2.3

« 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 **xxx**. »

Rédaction corrigée :

Article U2

2.3

« 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.** »

*Dans l'**article 3.1 de la zone U2**, la référence à l'article 682 du code civil a été retirée alors que cet article est toujours en vigueur et qu'il est mentionné dans d'autres zones du PLU.*

Rédaction actuelle :

Article U2

3.1

« Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire **xxx** »

Rédaction corrigée :

Article U2

3.1

« Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, **en application de l'article 682 du Code Civil.** »

- Dans l'article 6 de la zone U2, la disposition mentionnant l'application des dispositions du règlement graphique a été retirée.

Rédaction actuelle :

Article U2-6 « Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

xxx

6.1

Rédaction corrigée :

Article U2-6 « Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Lorsqu'il n'existe pas de dispositions portées aux documents graphiques :

6.1

- La mention « (...) sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants (...) » présente dans l'article 11.9 de la zone U2, qui s'appliquait à l'ensemble des points cités dans cet article avant la mise à jour du PLU, a été déplacée pour ne concerner qu'un seul des points.

Rédaction actuelle :

Article U2-11

(...)

11.9

« Les dispositions de l'article 11.8 ne s'appliquent pas :

- aux projets présentant une recherche architecturale de qualité et / ou aux projets qui intègrent une volonté de développement durable, **sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants,**
- aux constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,
- aux établissements publics

Rédaction corrigée :

Article U2-11

(...)

11.9

« Les dispositions de l'article 11.8 ne s'appliquent pas :

- aux projets présentant une recherche architecturale de qualité et / ou aux projets qui intègrent une volonté de développement durable,
 - aux constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,
 - aux établissements publics,
- sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. »**

- *Dans l'article 6 de la zone U3, la disposition mentionnant l'application des dispositions du règlement graphique a été retirée.*

Rédaction actuelle :

Article U3-6 « Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

xxx

6.1

Rédaction corrigée :

Article U3-6 « Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Lorsqu'il n'existe pas de dispositions portées aux documents graphiques :

6.1

- *La mention « (...) sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants (...) » présente dans l'article 11.9 de la zone U3, qui s'appliquait à l'ensemble des points cités dans cet article avant la mise à jour du PLU, a été déplacée pour ne concerner qu'un seul des points.*

Rédaction actuelle :

Article U3-11

(...)

11.9

« Les dispositions de l'article 11.8 ne s'appliquent pas :

- aux projets présentant une recherche architecturale de qualité et / ou aux projets qui intègrent une volonté de développement durable, **sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants,**
- aux constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,
- aux établissements publics

Rédaction corrigée :

Article U3-11

(...)

11.9

« Les dispositions de l'article 11.8 ne s'appliquent pas :

- aux projets présentant une recherche architecturale de qualité et / ou aux projets qui intègrent une volonté de développement durable,
 - aux constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,
 - aux établissements publics,
- sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. »**

- La disposition mentionnant la possibilité de changement de destination des habitations en activités sous réserve de ne pas nuire à la qualité de vie du quartier a été retirée de l'article 2.6 de la zone U4.

Rédaction actuelle :

Article U4-2 « Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales »

Peuvent être autorisées :

2.1

(...)

2.5 La modification des pentes de couverture en vue de la transformation des combles en surfaces habitables aux conditions fixées en 11.3.

xxx

Rédaction corrigée :

Article U4-2 « Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales »

Peuvent être autorisées :

2.1

(...)

2.5 La modification des pentes de couverture en vue de la transformation des combles en surfaces habitables aux conditions fixées en 11.3.

2.6 Le changement de destination des habitations en activités sous réserve que ces activités n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Deux dispositions ont été ajoutées à l'**article 10 de la zone U4.** La première précise les hauteurs maximum pour des constructions à vocation d'habitat alors que ce secteur est déjà entièrement bâti et qu'il ne peut donc plus accueillir de nouvelles constructions d'habitations. La deuxième mentionne une hauteur au faîtage

Rédaction actuelle :

Article U4-10 Hauteur des constructions

10.1 Les constructions à vocation d'habitat ne doivent pas excéder : 6 m. à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 10 m. au faîtage.

10.2 Les constructions visées à l'article 2.3 auront une hauteur identique à la construction initiale.

10.3 Les constructions visées à l'article 2.2 auront une hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère de 2,20 m **et de 4 m. au faîtage.**

Rédaction corrigée :

Article U4-10 Hauteur des constructions

xxx

10.1 Les constructions visées à l'article 2.3 auront une hauteur identique à la construction initiale.

10.2 Les constructions visées à l'article 2.2 auront une hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère de 2,20 m.

F- Rectification des articles 6 et 10 de la zone U6 du PLU

- *Dans l'article 6 de la zone U6, la disposition mentionnant l'application des dispositions du règlement graphique a été retirée.*

Rédaction actuelle :

Article U6-6 « Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

xxx

6.1

Rédaction corrigée :

Article U6-6 « Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Lorsqu'il n'existe pas de dispositions portées aux documents graphiques :

6.1

- *Des éléments ont été ajoutés à l'article 10 de la zone U6 concernant la détermination d'une hauteur maximum des constructions au faîtage et à l'acrotère.*

Rédaction actuelle :

Article U6-10 Hauteur des constructions

La hauteur de la construction mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel ne doit pas excéder 12 mètres **au faîtage et 8 m. à l'égout de toiture ou à l'acrotère**. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages à caractère technique tels que pylônes, machinerie élévateurs, etc.

Rédaction corrigée :

Article U6-10 Hauteur des constructions

La hauteur de la construction mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel ne doit pas excéder 12 mètres **en tout point du bâtiment**. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages à caractère technique tels que pylônes, machinerie élévateurs, etc.

- La mention « (...) sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants (...) » présente dans **l'article 11.9 de la zone AU3**, qui s'appliquait à l'ensemble des points cités dans cet article avant la mise à jour du PLU, a été déplacée pour ne concerner qu'un seul des points.

Rédaction actuelle :

Article AU3-11

(...)

11.9

« Les dispositions de l'article 11.8 ne s'appliquent pas :

- aux projets présentant une recherche architecturale de qualité et / ou aux projets qui intègrent une volonté de développement durable, **sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants,**
- aux constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,
- aux établissements publics

Rédaction corrigée :

Article AU3-11

(...)

11.9

« Les dispositions de l'article 11.8 ne s'appliquent pas :

- aux projets présentant une recherche architecturale de qualité et / ou aux projets qui intègrent une volonté de développement durable,
 - aux constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,
 - aux établissements publics,
- sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. »**

- Dans l'article 6 de la zone AU4, la disposition mentionnant l'application des dispositions du règlement graphique a été retirée.

Rédaction actuelle

Article AU4-6 « Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques »

xxx

6.1 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies existantes ou futures

6.2 Cette disposition ne s'applique pas aux constructions telles que guérites et bureaux de gardiens ainsi que celles visées à l'article 2.4 sous réserve des conditions qui y sont mentionnées. »

Rédaction correcte :

Article AU4-6 « Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques »

Lorsqu'il n'existe pas de dispositions particulières portées aux documents graphiques :

6.1 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies existantes ou futures.

6.2 Cette disposition ne s'applique pas aux constructions telles que guérites et bureaux de gardiens ainsi que celles visées à l'article 2.4 sous réserve des conditions qui y sont mentionnées. »

- Une erreur s'est glissée dans la succession de la numérotation des articles 11.9 et 11.10 de la zone AU4.

Rédaction actuelle

Article AU4-11

« 11.8 La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m et elles seront obligatoirement réalisées en mailles soudées 50 x 200 plastifiées vert.

11.8 Les coffrets de comptage et de raccordement seront obligatoirement intégrés soit au bâtiment, soit à un muret de signalétique du bâtiment sauf dans le cas de réalisation de clôture où ils pourront être intégrés à cette dernière.

11.9 Les panneaux solaires devront être intégrés à la toiture »

Rédaction corrigée

Article AU4-11

« 11.8 La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m et elles seront obligatoirement réalisées en mailles soudées 50 x 200 plastifiées vert.

11.9 Les coffrets de comptage et de raccordement seront obligatoirement intégrés soit au bâtiment, soit à un muret de signalétique du bâtiment sauf dans le cas de réalisation de clôture où ils pourront être intégrés à cette dernière.

11.10 Les panneaux solaires devront être intégrés à la toiture »

- La mention « (...) sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants (...) » présente dans **l'article 11.8 de la zone N2**, qui s'appliquait à l'ensemble des points cités dans cet article avant la mise à jour du PLU, a été déplacée pour ne concerner qu'un seul des points.

Rédaction actuelle :

Article N2-11

(...)

11.8

« Les dispositions de l'article 11.7 ne s'appliquent pas :

- aux projets présentant une recherche architecturale de qualité et / ou aux projets qui intègrent une volonté de développement durable, **sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants,**
- aux constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,
- aux établissements publics

Rédaction corrigée :

Article N2-11

(...)

11.8

« Les dispositions de l'article 11.7 ne s'appliquent pas :

- aux projets présentant une recherche architecturale de qualité et / ou aux projets qui intègrent une volonté de développement durable,
 - aux constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,
 - aux établissements publics,
- sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. »**