

DEPARTEMENT DE SEINE MARITIME
Canton de BOOS

COMMUNE DE FRANQUEVILLE SAINT PIERRE

Notice de présentation de la révision simplifiée n°1 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

Révision simplifiée n°1 du PLU :
prescrite le : 29/03/2007
approuvée les : 20/09/2007
et 25/10/2007

Préambule

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.

La révision simplifiée est possible en cas de « **projet présentant un caractère d'intérêt général** ». Celui-ci est différent d'un projet d'intérêt général (PIG) et n'a donc pas l'obligation de présenter un caractère d'utilité publique au sens de l'article L. 121-9. Avec cette obligation d'intérêt général, une mise en révision simplifiée ne peut servir un simple intérêt particulier.

La révision simplifiée (objet du présent document) a pour objet de permettre l'évolution des zones N (naturelle) et A (agricole) :

- o Evolution possible des habitations implantées en zone agricole.

Il est entrepris concomitamment une autre procédure de révision simplifiée et deux procédures de modifications :

- . Révision simplifiée n°2 : Rectification du tracé de la délimitation d'une zone constructible N2.
- . Modification n°2¹ : Modification du règlement écrit du PLU et modification du zonage.
- . Modification n°3 : Mises à jour des documents annexes.

¹ Le PLU ayant déjà fait l'objet d'une première modification en 2005, la numérotation suivra cet historique.

I. Objet de la révision : Permettre l'adaptation des habitations en zone agricole

Fondements :

Des habitations sont situées en zone A (agricole). Il ne s'agit pas de bâtiment en lien direct ou indirect avec une exploitation agricole et ses habitations ne peuvent donc actuellement évoluer.

- ✓ **La zone agricole « zone A »** détermine les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ont été inscrits dans ce secteur, les corps de ferme encore en activité ainsi que les terres exploitées recensées dans le cadre de l'enquête agricole.

Afin de permettre leur adaptation, voire l'extension pour améliorer le confort, il s'agit de les classer dans une zone correspondante : secteur pouvant accueillir de l'habitat lâche mais inséré en zone naturelle, étant donné leur isolement au sein du paysage agricole.

- ✓ **Les zones naturelles et forestières « zones N »** déterminent les secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique, écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière.

La zone N1, correspond à une zone à protéger en raison de la richesse de son paysage. Cette zone est localisée en bordure de la RN14.

La zone N2, correspond aux secteurs bâtis au sein du hameau du Faulx mais aussi au secteur urbanisé le long de la RN14 et concerné par la ceinture verte, où la capacité d'accueil est limitée, en application de l'article R123-8 3^e alinéa du code de l'urbanisme.

Le choix retenu est d'intégrer ces parcelles en zones 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 ».²

Evolution du PLU :

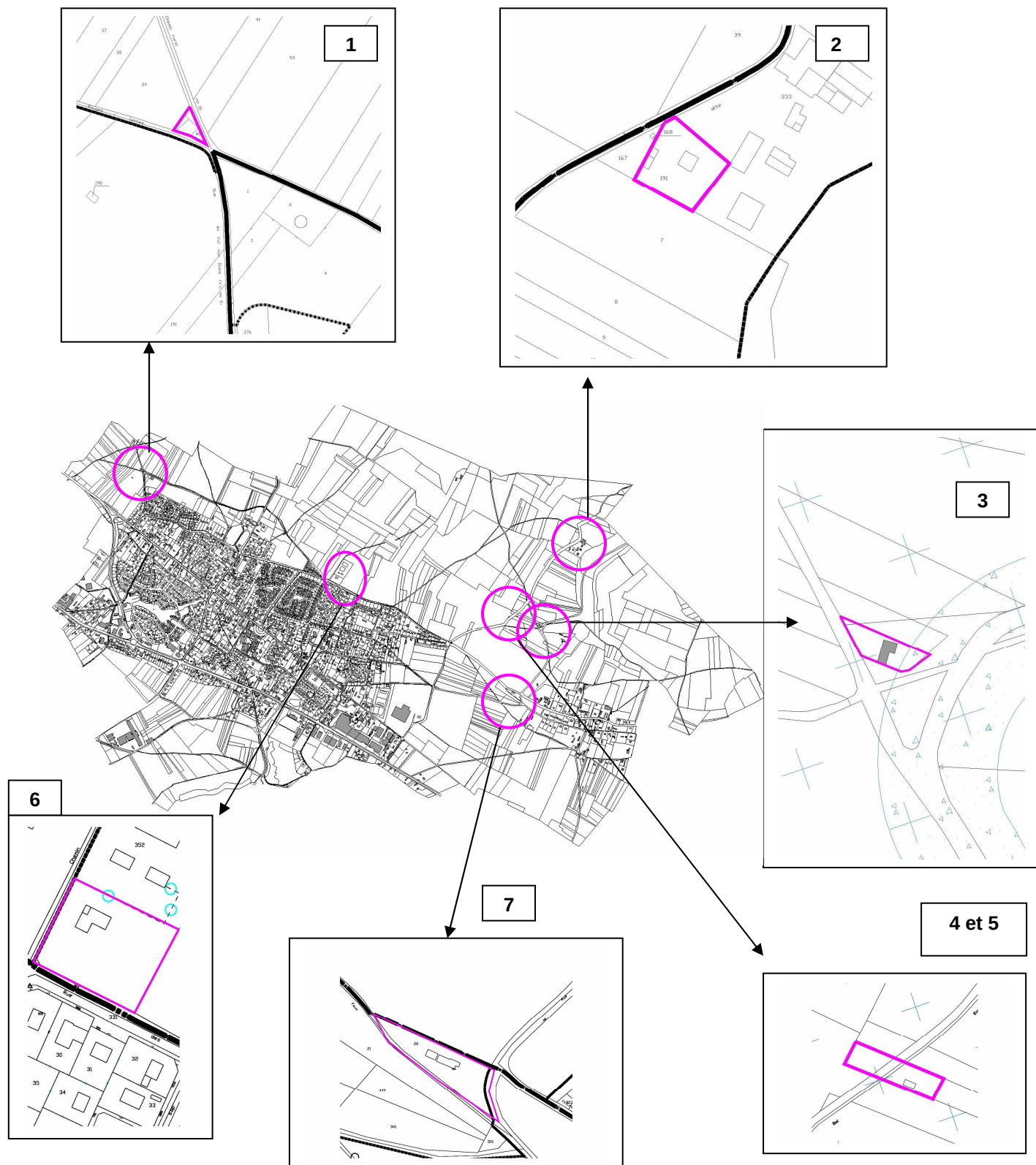
Sept parcelles accueillant des habitations isolées en zone A sont concernées : il s'agit :

. de la parcelle H191	: 1 500m ²
. des parcelles H199 et H200	: 353m ²
. de la parcelle B40	: 230m ²
. de la parcelle E70	: 385 m ²
. de la parcelle H23	: 493m ²
. de la parcelle G22	: 2 545m ²
. de la parcelle A352	: 3 382 m ²

Ces parcelles, d'une superficie totale de 8 888m², seront intégrées en zone N2 : les possibilités de construire y sont fortement réduites. La réglementation de l'article 5 interdit la réalisation de toute nouvelle construction pour les terrains inférieurs à 2 200m². De plus, l'emprise au sol maximum est de 8%. Les habitations existantes pourront néanmoins s'agrandir dans le cadre d'une extension mesurée: possibilité accordée à l'article 2 (et ce sans l'application des seuls articles 5 et 8).

² Le règlement de la zone N2 est joint en annexe.

Localisation des sites :

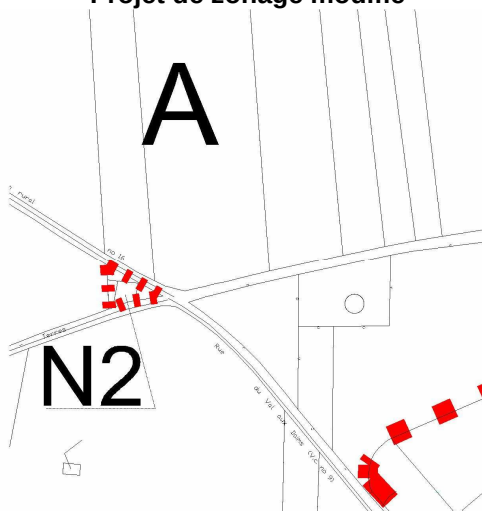


II. Evolution du Zonage

Site n°1³

Zonage actuellement opposable : en zone A agricole

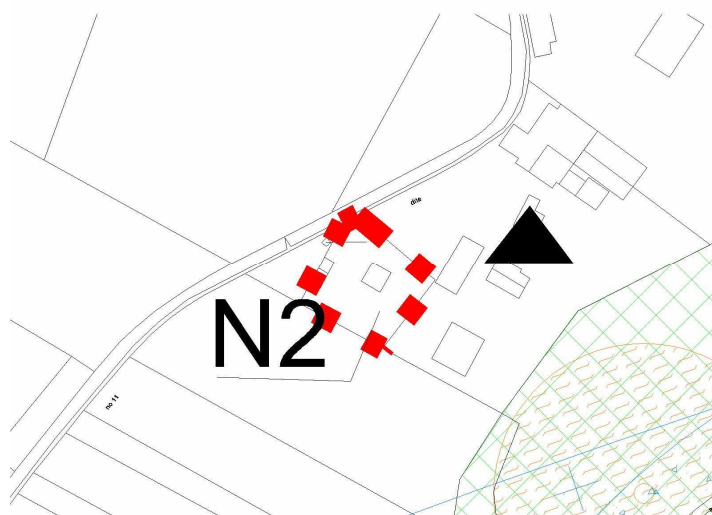
Projet de zonage modifié



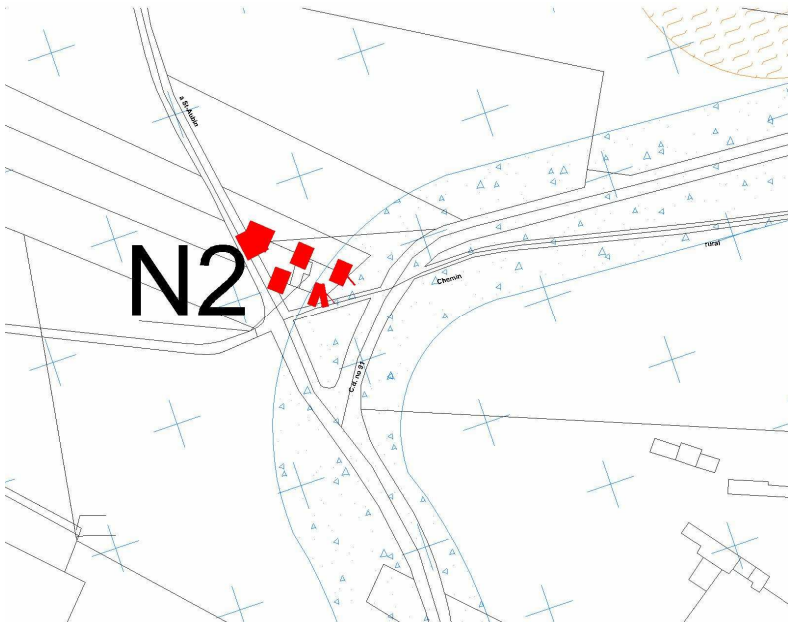
Site n°2

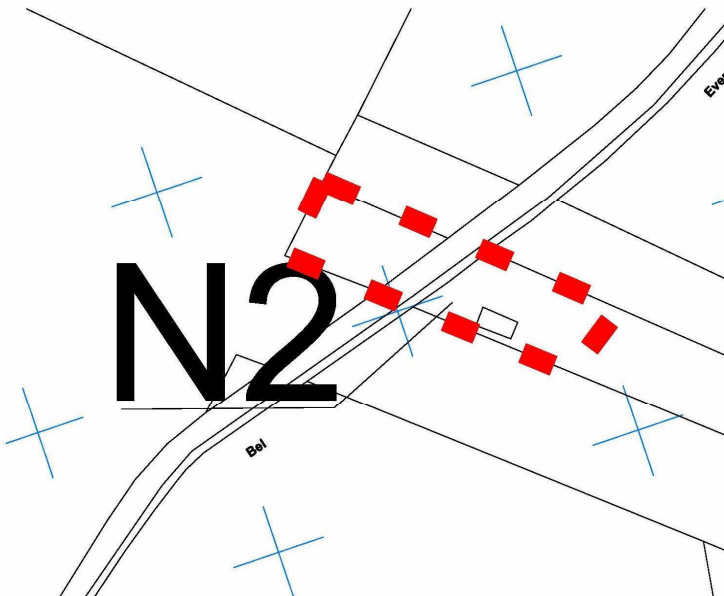
Zonage actuellement opposable : en zone A agricole

Projet de zonage modifié



³ Source cartographique : Extrait du zonage du PLU – zoom sans échelle.

Site n°3
Zonage actuellement opposable : : en zone A agricole
Projet de zonage modifié 

Sites n°4 et 5
Zonage actuellement opposable : : en zone A agricole
Projet de zonage modifié 

Site n°6

Zonage actuellement opposable : : en zone A agricole – frange de zone urbaine

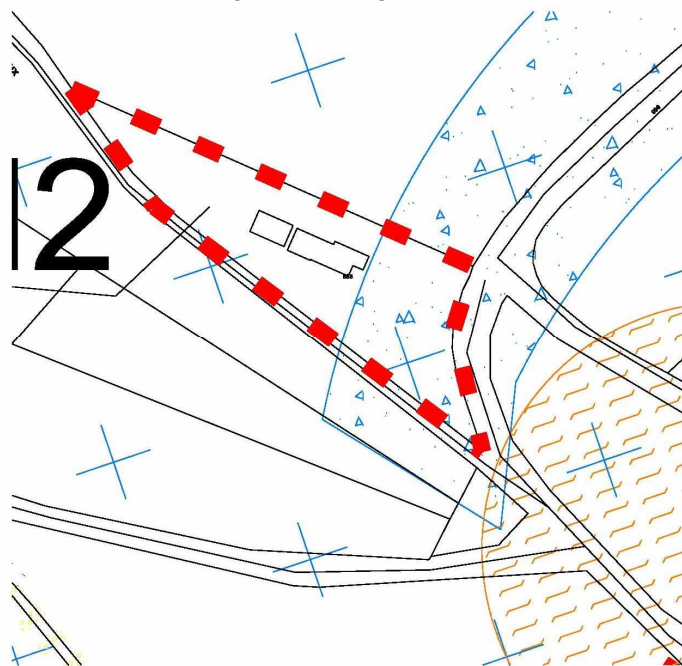
Projet de zonage modifié



Site n°7

Zonage actuellement opposable : : en zone A agricole

Projet de zonage modifié



III. Extrait du règlement : dispositions applicables à la zone N2⁴

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

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

ARTICLE N2-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, de bureaux et de commerces sauf celles visées à l'article N2 - 2.
- 1.2 Les groupes d'habitations et les lotissements.
- 1.3 Les installations classées sauf celles visées à l'article N2 - 2.
- 1.4 L'exploitation et l'ouverture de carrières.
- 1.5 Les terrains de camping, les terrains de caravanes et le stationnement de caravanes isolées de plus de 3 mois.
- 1.6 Les installations et travaux divers soumis aux dispositions de l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N2-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisés :

- 2.1 Les installations classées liées à une activité artisanale et les activités tertiaires et de service à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucun inconvénient 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. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme doivent être compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.2 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
 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.
- 2.3 Les changements de destination des bâtiments d'habitation en bâtiments à usage de bureaux et leur extension éventuelle, sous réserve que ces modifications n'entraînent pas de nuisances dues notamment à l'importance des circulations automobiles qui en résulterait.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article N2-3 Accès et voirie

3.1 Accès

- 3.1.1 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.
- 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique en tenant compte notamment des talus et plantations.
- 3.1.3 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdite.
- 3.1.4 Tout nouvel accès sur la RN 14 est interdit.

3.2 Voirie

- 3.2.1 Les voiries privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

⁴ Le règlement de la zone N2 ne fait l'objet d'aucune modification. Il est joint pour information.

Article N2-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, notamment à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et le DTU 64-1.

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux tant en provenance des fonds émetteurs que vers le milieu récepteur (fossés, cours d'eau).

4.3.2 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain à l'intérieur de la parcelle.

Article N2-5 Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie supérieure à 2 200 m².

Article N2-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement défini par un plan d'alignement ou à défaut par l'alignement de fait.

6.2 Dans le cas où la voie a une largeur inférieure à 8 m, toute construction devra être implantée à une distance minimum de 9 m par rapport à l'axe de la voie.

6.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions visées aux article 2.2 et sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.

Article N2-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit à une distance minimale de 3 m.

7.2 La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions visées aux articles 2.2 sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.

7.3 En cas d'existence d'une haie en limite séparative, un recul nécessaire au maintien de la haie, au moins égal à 1 m, pourra être imposé aux implantations en limites autorisées aux articles 7.1 et 7.2.

Article N2-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article N2-9 Emprise au sol

La projection au sol des différents niveaux de toute construction y compris les annexes, ne doit pas excéder 8% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière. En cas de permis groupé, l'emprise est calculée sur l'ensemble de l'opération. 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.

Article N2-10 Hauteur maximum des constructions

- 10.1 La hauteur de la construction est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction. Pour toutes les constructions, cette hauteur ne doit pas excéder 4 m à l'égout de toiture et 9 m au faîtage ni 2 niveaux habitables (R+C) pour les habitations.
- 10.2 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,20 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre.
- 10.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions visées aux articles 2.2 sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.

Article N2-11 Aspect extérieur

Généralités :

- 11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

Façades :

- 11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit.
- 11.5 Les enduits seront peints ou de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...

Toitures :

- 11.7 Les toitures terrasses ou monopentes sont interdites :
- 11.7.1 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée; lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.
- 11.7.2 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visible des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- 11.8 Les dispositions de l'article 11.7 ne s'appliquent pas en vue de permettre
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
 - la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,
- sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couvertures :

- 11.9 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile naturelle à l'exception du "rouge-orangé vif".
Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.
- 11.10 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.
- 11.11 Les matériaux ondulés à base de liants minéraux et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.

11.12 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

11.13 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

Constructions annexes :

11.14 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.

11.15 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

Clôture :

11.16.1 La hauteur maximum des clôtures végétales ou en maçonnerie, grilles et grillages est fixée à 2 m.

11.16.2 Sur rue, les clôtures grillagées de plus de 1,50 m devront obligatoirement être doublées de haies végétales.

11.17 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes.

11.18 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.

11.19 Sur rue, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum.

Article N2-12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N2-13 Espaces libres et plantations

13.1 Les plantations d'alignement, haies, écrans de verdure, doivent être constitués d'espèces d'essence locale.

13.2 L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

13.3 Les surfaces libres de construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.4 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires.

SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N2-14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

IV. Mesures des incidences sur l'environnement

La mise en place d'un nouveau zonage pour les habitations et espaces privés situés au PLU opposable en zone agricole (A) et intégrés au PLU révisé en zone naturelle (N2) a pour incidence d'induire des nouveaux droits de construire aux parcelles concernées. Cela implique donc de mesurer cette incidence sur l'environnement.

Cette révision répond à un enjeu de permettre une mise aux normes, une réhabilitation, rénovation, extension limitée du bâti existant. Ce bâti concerne uniquement des habitations sur les sites 1 à 7 énumérés précédemment.

Pour le site 8 –au hameau du Faulx, il s'agit d'un espace de jardin attenant à une habitation. La motivation est une rectification de tracé suite à une erreur de transcription graphique lors de la révision du POS en PLU.

Il sera donc distingué :

- pour les sites 1 à 5 :

. site 1	: 1 500m ²
. site 2	: 353m ²
. site 3	: 230m ²
. site 4	: 493m ²
. site 5	: 385 m ²

et du fait de l'application de l'article 5 du règlement de la zone N2, seules les extensions mesurées des habitations existantes seront autorisées.

- pour les sites 6 et 7

. site 6	: 2 545m ²
. site 7	: 3 382

Ces terrains pourront accueillir une nouvelle construction car leur superficie est supérieure à 2200m². Seulement, l'emprise au sol de 8% limite fortement les possibilités de construire.

C'est au travers de ces actions, objet de cette présente révision, que les impacts doivent être mesurés afin de limiter au maximum les nuisances engendrées à l'environnement.

Impacts et mesures de compensation sur le milieu physique (sol, eau et air)

Les projets nouvellement admis sur les sites concernés ne sont pas assimilables à des projets d'extension de l'urbanisation ce qui permet de limiter les impacts sur le milieu naturel

Ces terrains constituent un espace déjà bâtis ou enclavés dans un secteur bâti (tel au hameau de Faulx). Les mesures et principes d'encadrement de l'aménagement de ces zones seront l'occasion de procéder aux travaux, de requalification, de rénovation des espaces.

Ces sites sont néanmoins limitrophes à des espaces naturels d'où le choix d'un classement en zone N2 : site de protection.

LE RELIEF

La requalification ou la rénovation des secteurs des projets urbains s'adapteront au relief existant. Ces secteurs s'étendent dans le tissu urbain existant et ne nécessiteront que les déblaiements nécessaires aux réalisations de projets. Ils s'inscriront dans le respect de la topographie naturelle.

L'HYDROGRAPHIE ET L'HYDROLOGIE

Les besoins en eau potable peuvent être accrus en fonction de l'augmentation de la population. Les capacités de production sont suffisantes pour subvenir aux besoins futurs (possibilité de l'accueil d'un logement supplémentaire sur les sites 6, 7 – soit 2 logements supplémentaires).

En terme de traitement des eaux pluviales, les surfaces imperméabilisées seront peu importantes l'emprise au sol étant limitée à 8% (article 9). Et les espaces libres devant être traités en espaces verts (article 13), ces dispositions facilitent la gestion et absorption des eaux pluviales sur chaque parcelle.

LA VEGETATION

Les constructions sur des terrains déjà bâtis (site 1 à 3) ou enclavés dans un secteur de hameau ne devraient pas engendrer de suppression d'une végétation. On peut néanmoins souligner que pour le site 4, espace de jardin privatif à l'heure actuel, si il était urbanisé, la végétation existante sera protégée par le biais des obligations suivantes (article 13):

. Les plantations d'alignement, haies, écrans de verdure, doivent être constitués d'espèces d'essence locale.

. L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

. Les surfaces libres de construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

. Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires.

LA FAUNE

La rénovation ou la requalification d'espaces déjà bâtis ou en limite de zone bâtie ne devraient pas avoir d'impacts sur la faune locale.

Impacts et mesures de compensation sur l'habitat et le milieu humain

L'intégration des parcelles en zone N2 n'engendrera pas la construction de nouveaux logements sur les sites 1 à 5 ni plus de 2 logements dont 2 sur le secteur déjà constitué du hameau de Faulx et 1 en limite de zone urbaine. Ainsi, l'application du règlement de cette zone ne devrait pas créer de surdensité et ainsi limiter l'impact sur l'environnement.

Le règlement veille à limiter les hauteurs et les emprises au sol des constructions pour conserver une capacité d'accueil compatible avec les aspirations résidentielles des habitants et en outre les projets doivent préserver les caractéristiques architecturales et urbanistiques de la zone. Les règles d'implantation, d'aspect extérieur des constructions et de limitation des hauteurs ont été définies à partir de l'analyse du tissu urbain existant à proximité soit la zone N2 et visent à créer une harmonie entre futures constructions/extensions et le bâti existant.

Impacts et mesures de compensation sur l'espace agricole

Les secteurs étudiés étaient auparavant classés en zone A. Ces terrains n'ont cependant aucune vocation agricole. Leur intégration en zone N2 est donc une reconnaissance officielle d'un état de fait : espace d'habitat de hameau ou isolé.

L'interaction entre ces espaces est soumise au principe de réciprocité : implantation avec une distance minimal de 50 à 100 mètres entre les bâtiments agricoles et les habitations. Seul le site 2 est localisé à

proximité d'un siège d'exploitation agricole. Et donc, les extensions du bâti devront nécessairement prendre en compte cette législation.

Pour les autres secteurs, il n'existe aucun impact majeure sur la zone agricole concernée par les évolutions attenantes à la présente révision.

Impacts et mesures de compensation des accès et dessertes

L'urbanisation future des secteurs à vocation d'habitat concernés par la présente révision se fera dans des espaces en frange urbaine déjà desservis par une voie routière suffisamment dimensionnée.

Pour les sites 6, 7 l'accueil potentiel de nouvelle habitation sera soumis à la création de nouvelles voiries internes reliées aux voies communales existantes. Ainsi à l'article 4 du règlement de la zone N2 il est mentionné : *« 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. »*

Impacts et mesures de compensation sur le paysage

La réalisation de nouvelles constructions ou extensions bâties sur les secteurs concernés impliqueront peu d'évolution du paysage tel qu'il existe actuellement.

Le règlement d'urbanisme du présent PLU réglemente dans un souci d'harmonie et d'uniformité les implantations par rapport aux voies, aux limites séparatives, émet des prescriptions (à l'article 11), notamment sur les toitures, les parements extérieurs, les clôtures etc...qui permettent d'envisager des réalisations par les constructeurs qui respecteront une unité architecturale, une réalisation soignée et une bonne intégration dans le site et avec les bâtiments existants.

Et notamment pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives celles ci doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Impacts et mesures de compensation sur le stationnement

Dans le cas de l'implantation de nouveaux logements (sites 6/7), ou la création de SHON (sites 1 à 5) des besoins en stationnement pour les habitants sont générés.

Le tissu peu dense de ces secteurs implique peu de contrainte foncière en terme de stationnement.

Néanmoins, les projets devront respecter les normes de stationnement édictées par le règlement (article 12) obligeant à créer des places de stationnement sur la parcelle afin de ne pas encombrer l'espace public

L'assainissement et les réseaux divers

Chaque nouveau projet nécessite des aménagements de réseaux.

Les sites 1 à 5 sont des secteurs isolés sur le territoire communal. La desserte par les réseaux est donc plus contraignante. Cependant, aucune nouvelle habitation n'est autorisée sur ces parcelles, hormis les extensions limitées de l'existant. Les impacts seront ainsi peu importants.

Les sites 6, 7 pourront accueillir de nouvelles constructions. Cependant, ces secteurs, à la différence des autres, sont localisés dans un noyau déjà urbanisé : le hameau de Faulx ou à forte proximité d'une zone urbaine et peuvent être desservis facilement par les réseaux d'eau potable et eaux usées, nécessaires à leur viabilisation.