

DEPARTEMENT DE SEINE MARITIME
Canton de BOOS

COMMUNE DE FRANQUEVILLE SAINT PIERRE

REVISION SIMPLIFIEE N°4 DU PLU

- Notice explicative -



FRANQUEVILLE ST PIERRE

Révision simplifiée n°4

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 ?

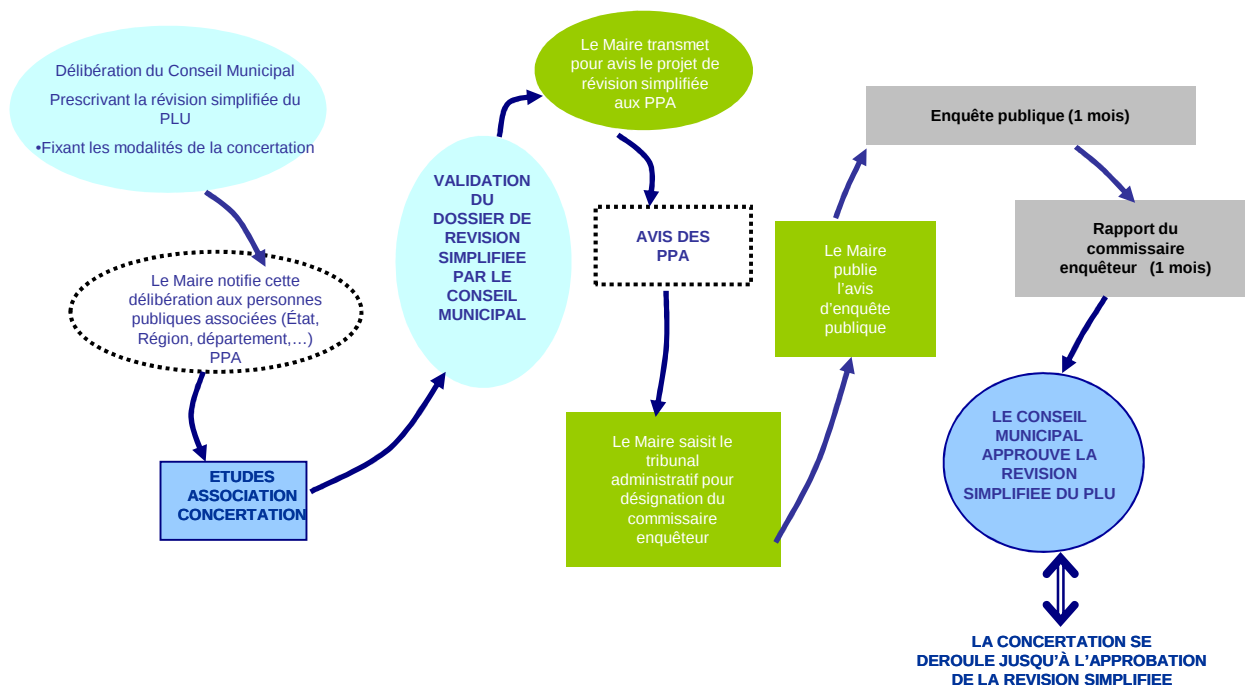
▪ Article 27 de la loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003 (traduit notamment dans l'article L.123-13 du code de l'urbanisme)

« [...]

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.

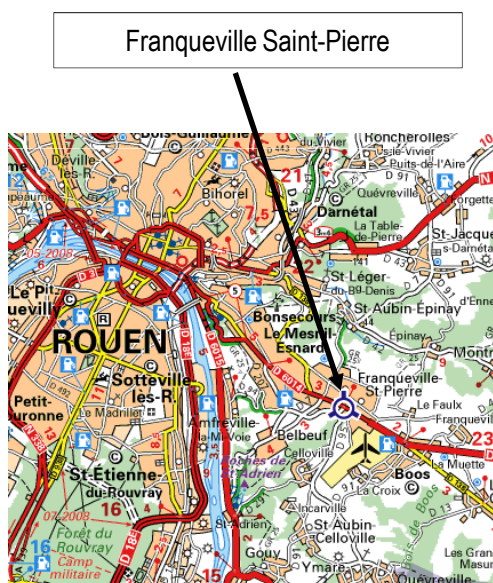
Situation du document d'urbanisme

■ La commune de Franqueville Saint-Pierre dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 septembre 2003. Il s'agit de la quatrième 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 s'applique à une zone A située au Nord Ouest du ban communal. La commune souhaite reclasser ce secteur afin de permettre à une famille des gens du voyage de se sédentariser. Elle concerne une extension modérée de la zone constructible U3 contigue à l'habitat existant. Il s'agit de la prise en compte dans le Plan Local d'Urbanisme de l'existence d'un secteur habité et urbanisé depuis très longtemps.

■ Il convient de modifier le plan de zonage au niveau de la zone A.



Élément du PLU à modifier

-Le plan de zonage,

Localisation du site

■ La zone concernée par ce point de révision simplifiée est localisée au Nord Ouest du ban communal. Le site d'implantation se situe aux abords du sentiers des Rouges Terres, à proximité immédiate de la zone urbaine.

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

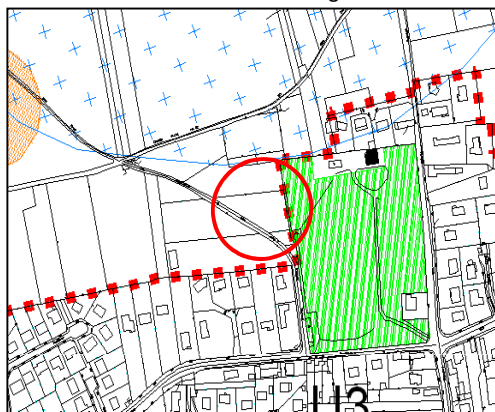


Vue aérienne – localisation du projet
source: géoportail

Modification du zonage

Zonage actuel

- Le secteur d'étude se situe en zone A c'est-à-dire en zone agricole, au Nord de la zone urbaine. Elle dispose d'un accès direct à cette dernière par la sente des Rouges Terres.
 - L'article R123-7 du code de l'urbanisme dispose que: « les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. ».
- Dans le PLU, elle se définit comme une « Zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres. »



Extrait du plan de zonage actuel

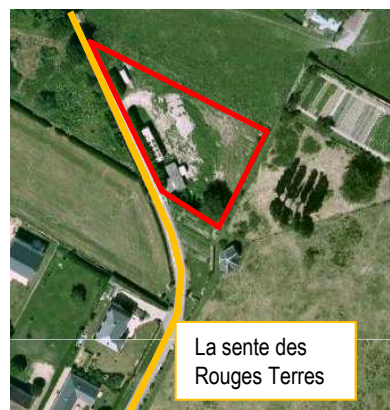


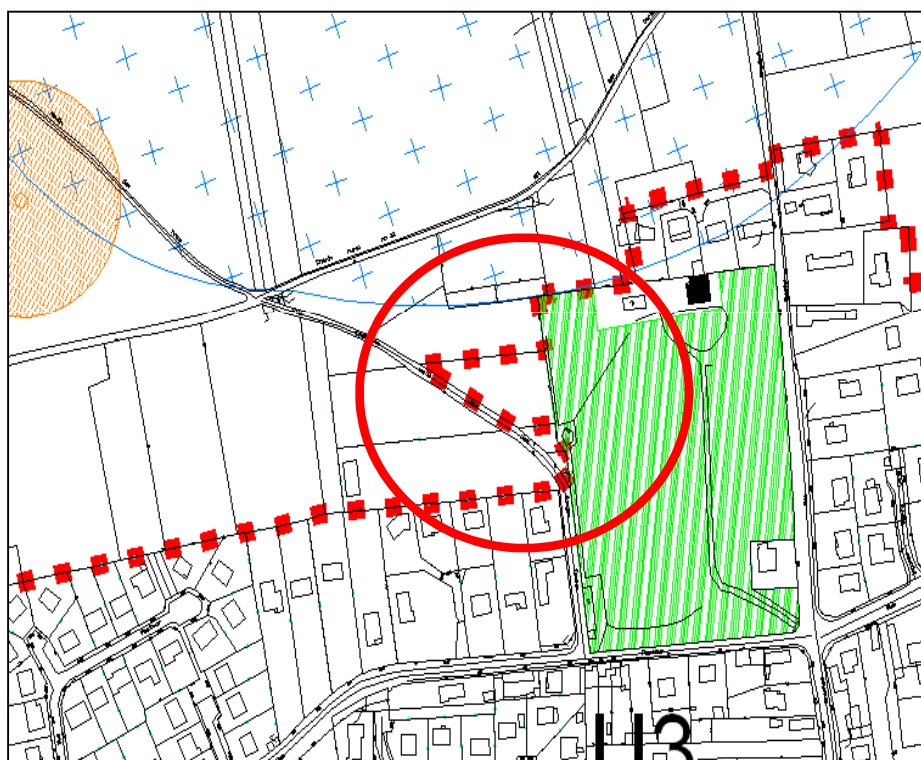
Photo aérienne du site



Photo du site actuel vu depuis la sente des Rouges Terres.

Zonage modifié

- Il convient ainsi d'inclure en zone U3 la parcelle cadastrée section AA n°111 constituant ainsi une extension modérée de la zone constructible contigue à l'habitat existant.
- Cette zone représente une superficie de 0,18 ha.



Zonage modifié

Justification de la révision simplifiée

■ Respecter le code de l'urbanisme

Les personnes qui occupent ce secteur depuis de nombreuses années souhaitent réaliser des constructions à vocation d'habitat cependant ils se heurtent à un règlement de zonage à vocation agricole qui ne correspond pas du tout à la situation existante.

Le classement en zone urbaine de ce secteur ne porte pas atteinte à la zone agricole environnante puisque depuis plus de 40 ans, le terrain concerné n'est plus du tout destiné à l'exploitation agricole.

En effet, il s'agit de la prise en compte dans le Plan Local d'Urbanisme de l'existence d'un secteur habité et urbanisé depuis très longtemps, contigu à une zone urbaine.

Ce projet entre dans le cadre de l'hypothèse de la révision simplifiée issu de **l'article L 123-13 du code de l'urbanisme qui précise qu'une révision simplifiée est possible pour un projet d'extension de zones constructibles ne portant pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme et ne comportant pas de graves risques de nuisance.**

En l'espèce, il s'agit d'une extension modérée de la zone constructible contigu à l'habitat existant qui ne nuit pas à l'aménagement du territoire.

Incidences sur l'environnement naturel et les paysages

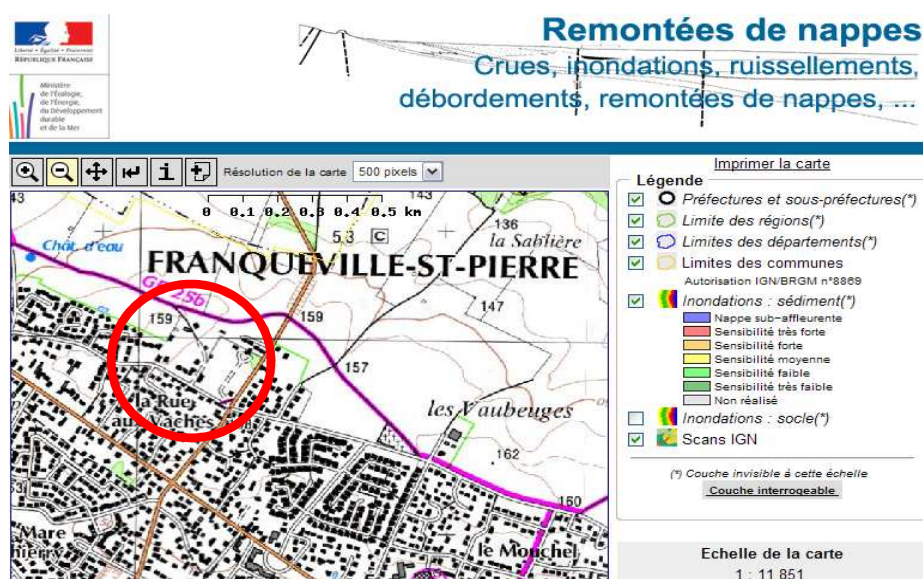
Paramètres sensibles: environnementaux.

- En consultant les organismes répertoriant les divers paramètres environnementaux sensibles potentiellement présents sur les secteur, il est possible d'établir les postulats suivants:



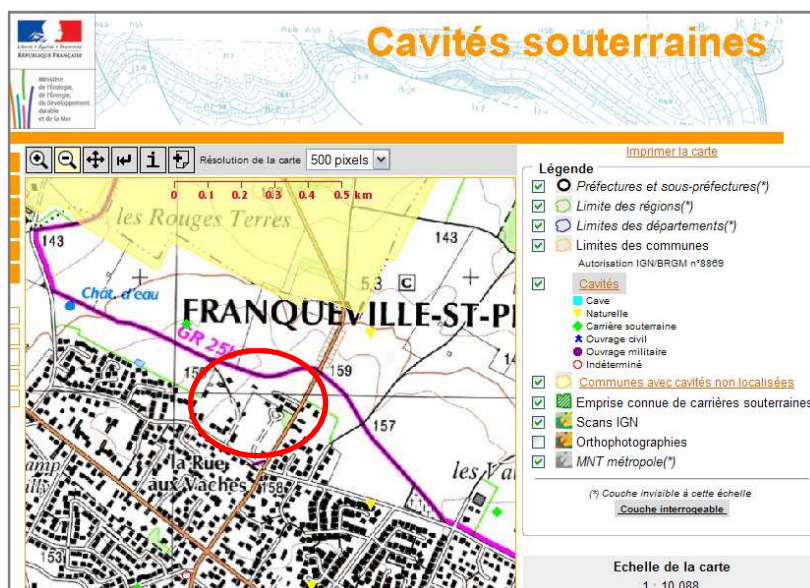
Source: CARMEN DIREN Haute Normandie

- 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 remontées 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.



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

Paramètres sensibles: techniques.

- Aucune servitude d'utilité publique n'est répertorié sur ce secteur.

■ Il est donc possible d'affirmer que cette extension modérée de la zone urbaine soumise à la révision simplifiée n°4 n'impactera de manière significative aucun paramètre sensible. Les répercussions sur le milieu naturel par rapport à la situation actuelle seront quasiment « nulles » puisqu'il s'agit d'une prise en compte par le PLU d'une situation d'ores et déjà existante: le site n'étant plus voué à l'exploitation agricole depuis plus de 40 ans. Certes la construction d'une habitation imperméabilisera le sol, néanmoins le COS de 0,30 limitera la superficie sur laquelle s'appliquera ce phénomène géophysique. En outre la réduction de l'espace agricole n'est pas significative, en effet le site objet de la présente révision simplifiée ne représente que 0,035% de la superficie agricole totale de Franqueville Saint Pierre (506 hectares en 2000).