

Ville de Grand-Quevilly

5^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

Décembre 2014

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24/10/2008
1^{ère} modification approuvée le 12/03/2010
2^{ème} modification approuvée le 18/06/2011
3^{ème} modification approuvée le 27/03/2013
4^{ème} modification approuvée le 09/12/2013
5^{ème} modification approuvée le 08/12/2014

CACHET DE LA MAIRIE

AMENAGER DURABLEMENT LES TERRITOIRES DE DEMAIN

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PREAMBULE	3
1- Modification du plan de zonage sur le quartier Champlain (Uc – Up)	5
2- Adaptation des emprises du secteur Urbain Industriel (Ui)	8
3- Mise à jour des périmètres de risques liés aux cavités souterraines	11
4- Mise à niveau du règlement écrit	12
4-1- Article 1	12
4-2- Article 6	12
4-3- Article 7	12
4-4- Article 11	12
4-5- Article 12	13
TABLE DES ILLUSTRATIONS	14

PREAMBULE

La ville de Grand-Quevilly a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 24 octobre 2008. Ce PLU a déjà fait l'objet de quatre modifications :

- ✓ La 1^{ère} modification, approuvée le 12 mars 2010, portait sur la localisation d'effondrements, le reclassement en zone naturelle d'un Espace Boisé Classé et la prise en compte des prescriptions réglementaires du « Plan de Prévention des Risques Inondation vallée de Seine – Boucle de Rouen » ;
- ✓ La 2^{ème} modification, approuvée le 18 juin 2011, visait à ouvrir à l'urbanisation deux zones 2AU et à adapter certaines règles du règlement écrit ;
- ✓ La 3^{ème} modification, approuvée le 27 mars 2013, portait principalement sur la mise à jour des éléments relatifs aux risques technologiques et sur l'adaptation de quelques articles du règlement écrit ;
- ✓ La 4^{ème} modification, approuvée le 09 décembre 2013, visait uniquement à corriger une erreur matérielle survenue lors de la précédente modification.

La ville de Grand-Quevilly a engagé **une procédure de 5^{ème} modification du PLU, avec enquête publique**, afin de :

- ✓ **Modifier le découpage des secteurs Uc et Up sur le quartier Champlain** pour permettre la réalisation d'un programme de logements mixtes (individuels et collectifs) ;
- ✓ **Adapter les emprises du secteur Ui (Urbain Industriel)** pour permettre la réalisation d'un espace de stationnement lié aux besoins de l'activité de l'entreprise Ethypharm ;
- ✓ **Adapter quelques articles du règlement écrit** pour faciliter l'instruction réglementaire des actes d'urbanisme.

Cette modification du PLU est également l'occasion de mettre à jour un périmètre d'indice de cavité souterraine sur le plan de zonage.

Il convient de préciser que ces modifications respectent le champ de la procédure de modification du PLU telle que définie par les articles L123-13-1 et L123-13-2 du Code de l'Urbanisme :

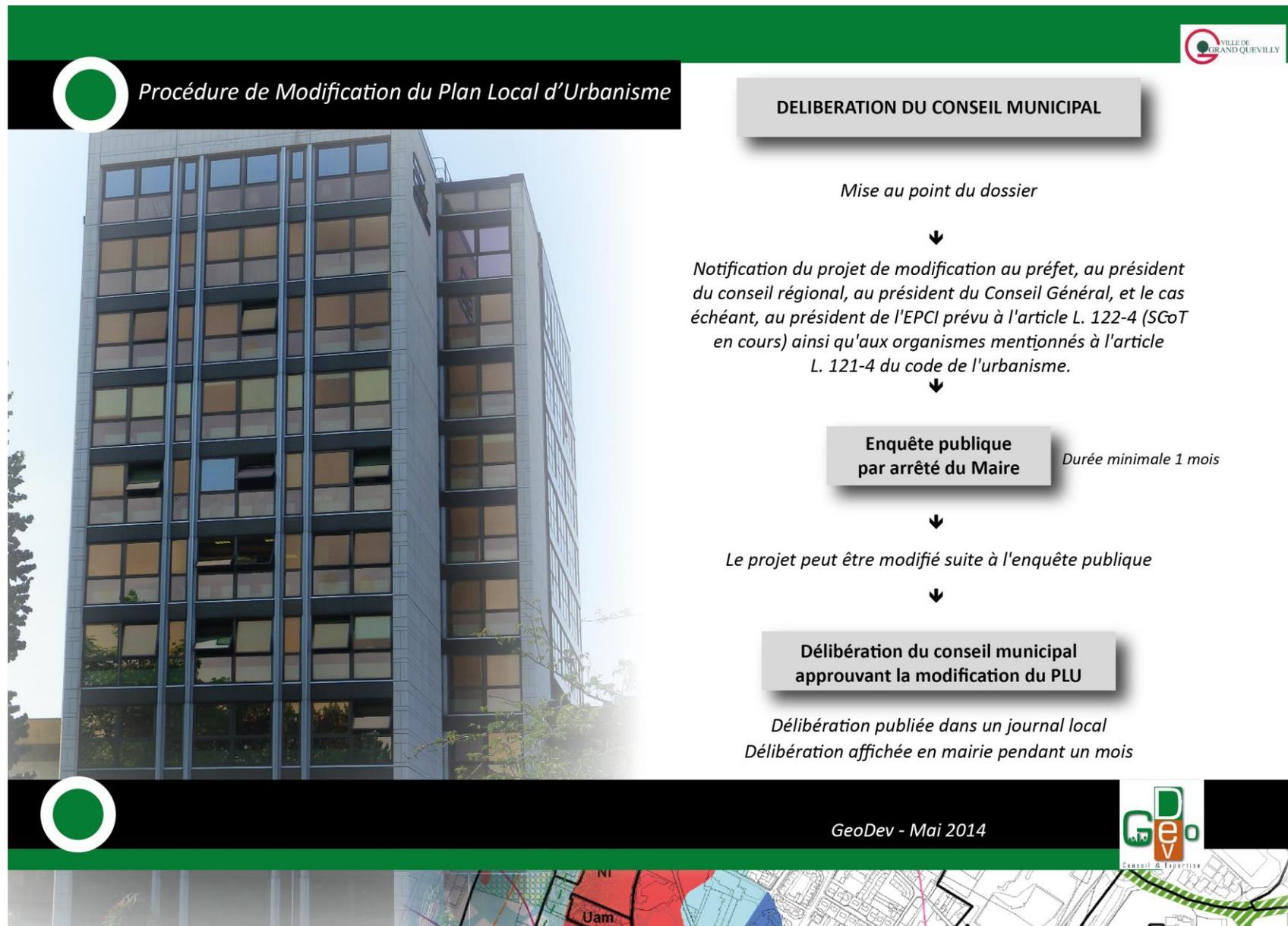
« Le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet :

- 1) Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2) Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3) Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

Ci-après, le schéma synthétique de la procédure suivie pour mener à bien la cinquième modification du PLU de Grand-Quevilly.

La présente notice explicative est organisée selon les trois points objets de la modification du document d'urbanisme.

Figure 1 : procédure pour la modification du PLU de Grand-Quevilly :



1- Modification du plan de zonage sur le quartier Champlain (Uc – Up)

Par arrêté municipal du 19 décembre 2012 faisant suite aux délibérations du Conseil Municipal du 19 décembre 2011 et du 28 juin 2012, la ville de Grand-Quevilly a procédé au déclassement d'une partie du domaine public de **l'espace Champlain**, afin de réaliser une opération de **construction de logements**. Ce site est actuellement utilisé en grande partie comme zone de stationnement et espace vert (cf. photographie ci-dessous).



Pour cela, la commune souhaite réaliser des **logements collectifs et des logements individuels**. Afin que cette opération puisse s'intégrer dans le tissu urbain existant, il convient de **modifier le zonage actuel** du Plan Local d'Urbanisme en distinguant les parcelles devant accueillir des logements collectifs, des parcelles devant accueillir des constructions individuelles.

Or, à ce jour, l'ensemble du terrain de cette opération est classé en secteur Urbain Collectif (Uc) du Plan Local d'Urbanisme, zone à usage d'habitation collective.

Le plan de zonage doit donc être adapté aux emprises vouées à accueillir des logements individuels, qui nécessitent d'être transférées en secteur Urbain pavillonnaire (Up) afin de garantir l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti existant.

Ce changement de zone des **parcelles AW 16, AW 17 et AW359**, implique une évolution des prescriptions d'urbanisme car le règlement écrit des secteurs Uc et Up diffère principalement sur les points suivants :

	Secteur Uc	Secteur Up
Art. 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Alignement ou retrait minimum de 5 m	Retrait minimum de 5 m
Art. 7 : implantation par rapport aux limites séparatives	Recul minimum de 3 m	Retrait au moins égal à la moitié de la hauteur au faitage sans être inférieur à 2 m (implantation en limites séparatives autorisée sous conditions)
Art. 10 : hauteur maximale	R+15	8,5 m soit R+1+C
Art. 14 : COS	1,5	0,4

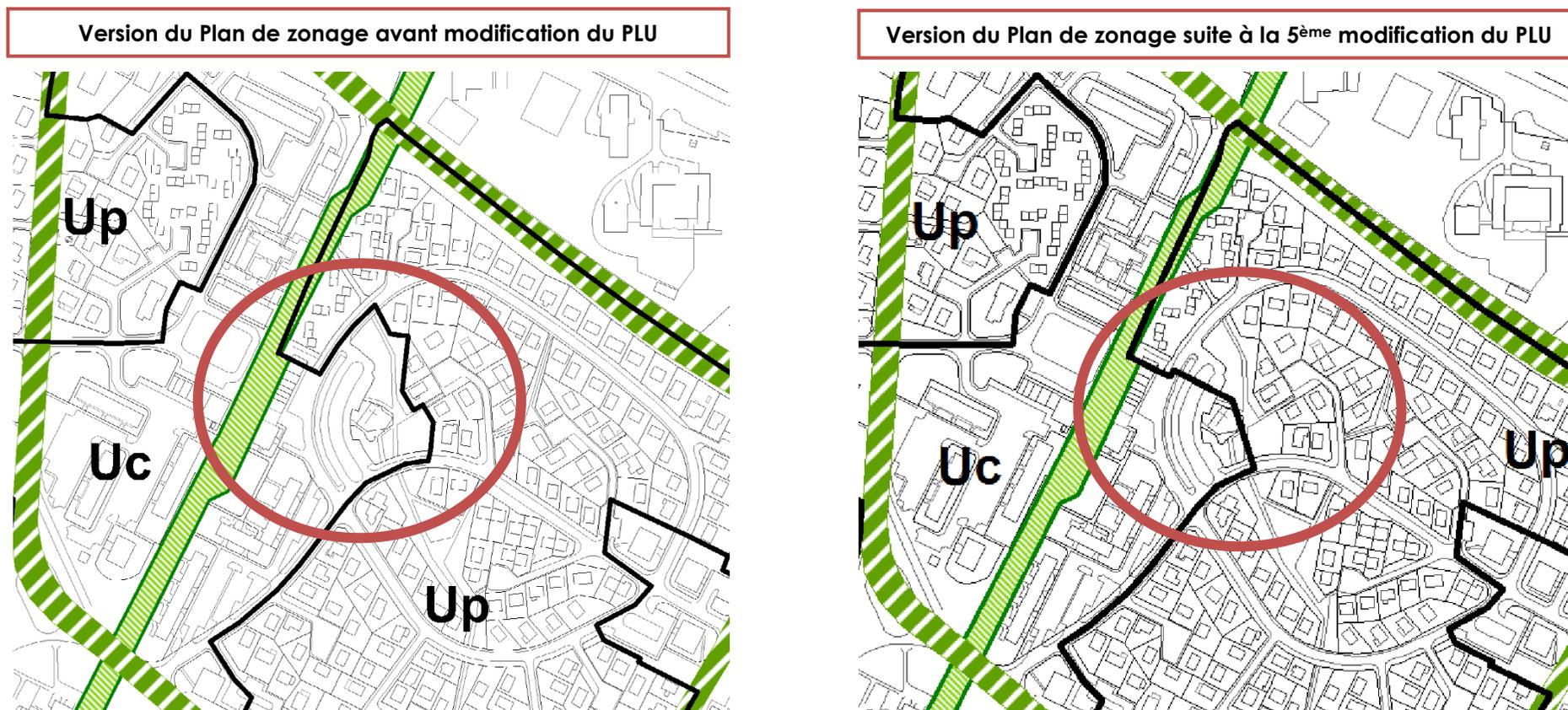
Le transfert de ces terrains en secteur Up implique par conséquent une **réduction des droits à construire sur les parcelles concernées**.

Ci-après sont comparées les vues aériennes et les évolutions du plan de zonage.

Figure 2 : évolution des secteurs Uc – Up (vue aérienne) :



Figure 3 : évolution des secteurs Uc – Up sur le plan de zonage de Grand-Quevilly :



2- Adaptation des emprises du secteur Urbain Industriel (Ui)

L'entreprise Ethypharm, installée au Sud du territoire communal, près du Parc des Expositions de l'agglomération rouennaise, est spécialisée dans l'industrie pharmaceutique. Elle est actuellement en phase de croissance économique et **souhaiterait réaliser un parc de stationnement** qui lui permettrait de pérenniser son implantation sur le territoire de Grand-Quevilly.

L'entreprise Ethypharm est intégrée dans un **secteur Urbain Industriel (Ui)** du Plan Local d'Urbanisme qui autorise notamment les activités commerciales, artisanales, tertiaires et industrielles.

La ville de Grand-Quevilly est disposée à **transférer une partie de la zone 1AU dite du « terrain du Père Jules » en secteur Ui**, afin de faciliter la réalisation d'un parc de stationnement. Ainsi, une bande de 20 mètres de large a été retenue sur la zone 1AU et basculée en secteur Ui au Nord-Ouest des emprises de l'entreprise Ethypharm (parcelles BD 55, BD 57 et BD 74).

Cette extension du secteur Ui représente une surface de **3250 m² pour une capacité d'environ 120 places de stationnement automobile** (2 rangées en bataille ou en épi, voirie et traitement paysager).

Afin de maîtriser l'aménagement de ce site proche de la zone 1AU adjacente à vocation principale d'habitat, deux prescriptions sont précisées dans le règlement écrit ou sur le plan de zonage :

- ✓ Une **haie végétale sur talus** devra être créée au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme, en limite de secteur Ui afin de créer un effet de masque.
- ✓ Dans le secteur Ui, un **recul de 10 mètres est imposé par rapport aux limites de la zone 1AU** pour les constructions à vocation industrielle. **L'article Ui.7 est modifié en conséquence** et cette disposition permettra d'éviter

d'éventuelles installations industrielles à proximité immédiate d'un quartier à vocation d'habitat.

A noter que cette évolution mineure du plan de zonage ne remet pas en cause la version graphique du PADD, ni aucun des trois axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- ✓ Assurer un fonctionnement harmonieux du territoire en intégrant les risques ;
- ✓ Affirmer l'identité communale et poursuivre la mise en valeur des paysages urbains et du patrimoine ;
- ✓ Revaloriser et dynamiser le tissu économique existant.

Ci-après sont comparées les vues aériennes concernées et les évolutions du plan de zonage.

Figure 4 : évolution du secteur Ui (vue aérienne) :

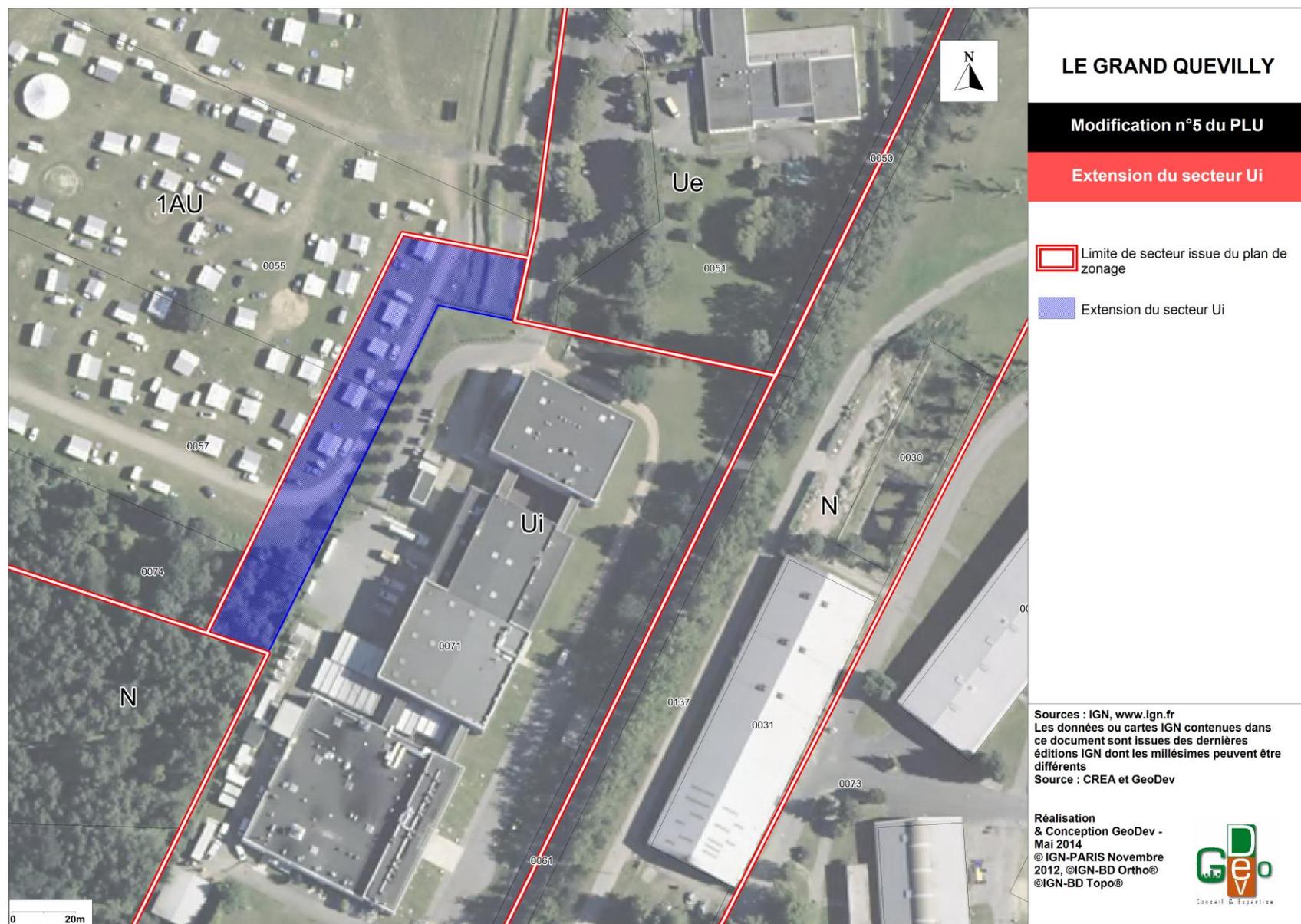
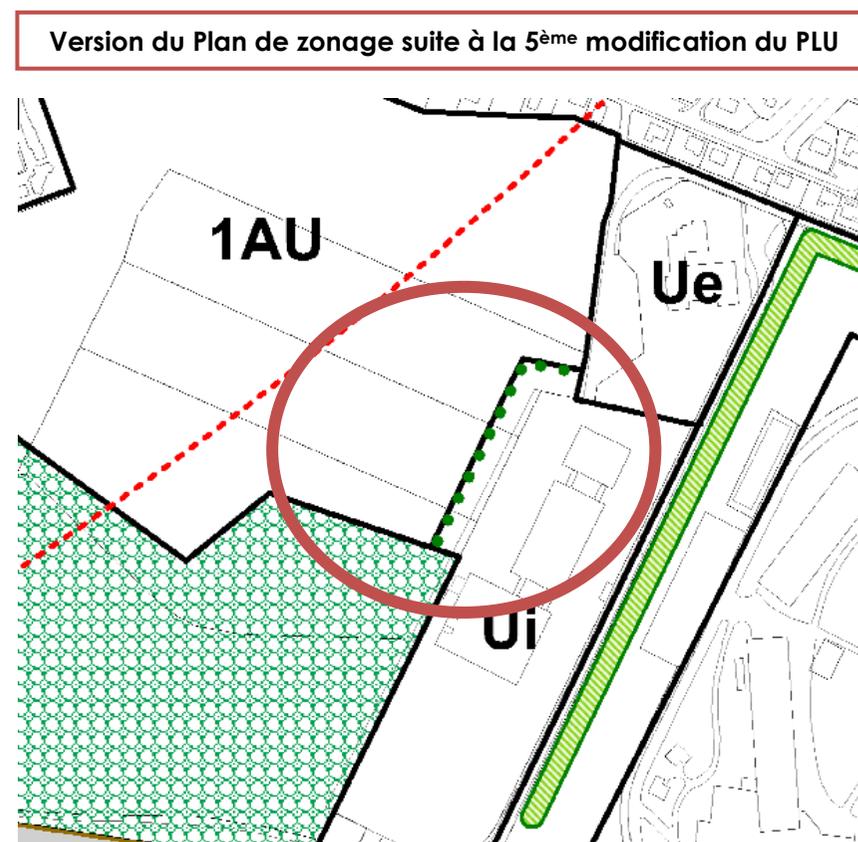
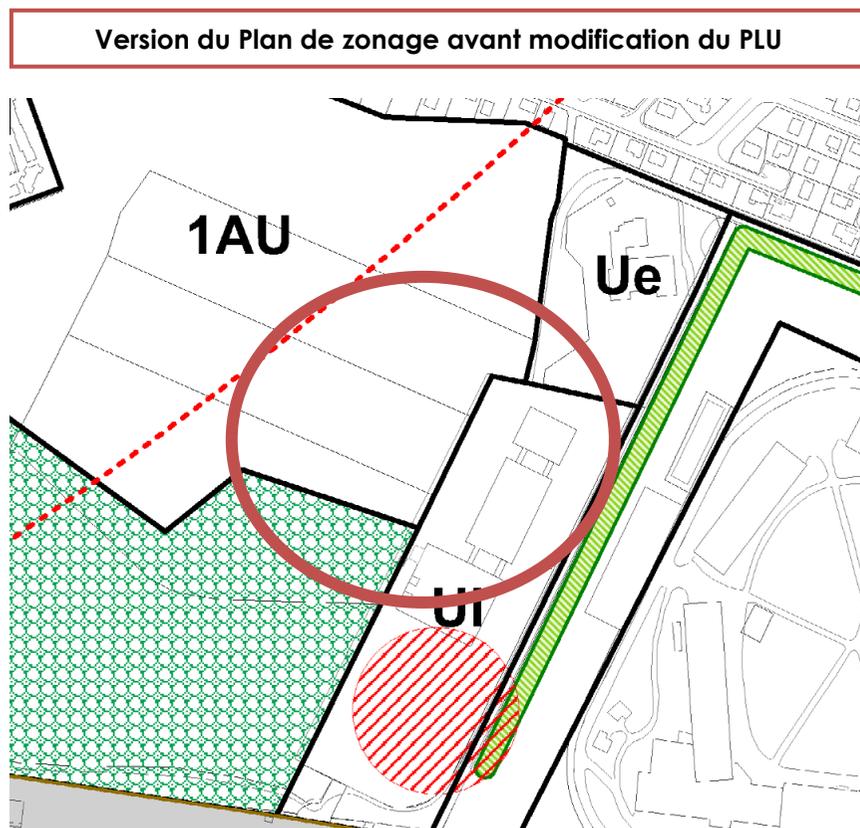


Figure 5 : évolution du secteur Ui sur le plan de zonage de Grand-Quevilly :



3- Mise à jour des périmètres de risques liés aux cavités souterraines

La ville de Grand-Quevilly a missionné le bureau d'études Alise Environnement pour réaliser un recensement des indices de cavités souterraines. Parmi les 53 indices de cavités identifiées, 2 indices donnaient lieu à des périmètres de constructibilité limitée : au Nord de la commune, sur le centre commercial du Bois Canyon, et au Sud, sur le site de l'entreprise Ethypharm.

Ce second indice, référencé HNOCS00010835 dans la base de données du Bureau des Recherches Géologiques et Minières (BRGM), a été établi sur la base d'une carte hydrogéologique de 1979 et localisé avec une précision de +/- 100 mètres et s'apparenterait davantage à un puits absorbant ne générant pas de périmètre d'inconstructibilité (cf. figure 5, le périmètre d'inconstructibilité est reporté en hachure rouge avant modification du plan de zonage).

4- Mise à niveau du règlement écrit

Le retour d'expérience sur l'application du Plan Local d'Urbanisme a permis de dresser une liste des points posant des difficultés d'application lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Les modifications apportées au règlement écrit et leurs motivations sont présentées ci-après par article.

De plus, un **document d'aide à la lecture du règlement écrit** est joint au présent dossier de modification du PLU.

4-1- Article 1

Dans la zone N

Du fait de la suppression du périmètre d'inconstructibilité de l'indice de cavité localisé sur le site de l'entreprise Ethypharm, l'article qui interdisait toute construction en zone Naturelle n'est pas conservé.

4-2- Article 6

Dans le secteur 1AU

L'article 6 autorisait l'implantation des constructions à « l'alignement ou avec un recul minimum de 3 m de voiries ou emprises publiques. »

Cette disposition s'appliquait pour tous les types de bâti : construction principale, annexes et extensions. Afin de **conserver la qualité et l'unité urbaines** du quartier Mafisse notamment, **les reculs liés aux annexes et extensions ont été portés à 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques**. Les annexes sur les parties arrières des terrains seront ainsi privilégiées.

4-3- Article 7

Dans le secteur Ui

L'article 7 introduit un **recul de 10 mètres minimum par rapport aux limites du secteur 1AU pour les constructions industrielles** qui pourraient potentiellement être érigées en secteur Ui. Même si l'extension du secteur Ui est liée à la réalisation d'une aire de stationnement, cette disposition vise à gérer la proximité éventuelle de logements liée à l'aménagement futur de la zone 1AU.

4-4- Article 11

Dans les secteurs Uc et Up

Les devantures commerciales doivent actuellement respecter les prescriptions générales de l'article 11, notamment en termes d'aspect des façades, dont certaines sont inadaptées aux besoins des pétitionnaires. **Une règle dérogatoire est donc proposée pour les devantures commerciales**, en précisant que ces dernières doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Dans les secteurs Ua, Uc et Up

Les prescriptions relatives aux aspects extérieurs des clôtures ont été précisées et harmonisées. Plusieurs difficultés d'interprétations ont été constatées lors de l'instruction des demandes d'urbanisme, en particulier dans les secteurs Ua, Uc et Up.

La présentation des prescriptions a été réorganisée, en distinguant les clôtures en limite séparative et celles donnant sur rue.

Les clôtures pleines sont autorisées jusqu'à 1 mètre de hauteur en limite d'emprise publique. Cette disposition permettra notamment de limiter les effets de couloir sur rue. **Au-delà d'1 mètre, un dispositif**

à claire-voie est imposé. La définition de la notion de « claire-voie » est d'ailleurs précisée dans le lexique.

De plus, en limite séparative, **les clôtures devront être implantées sur la limite de propriété ou y être accolées.**

Les dispositifs occultants de type « bâche » ou « canisse » sont interdits. Néanmoins, en limite séparative, les claustras sont autorisées sous conditions (dispositif fixé au sol, traitement qualitatif imposé).

4-5- Article 12

Dans les secteurs Ua et Up

Les **dispositions de l'article 12 ne s'appliquent plus en cas d'extension et d'annexe** car cette disposition n'était pas adaptée et trop contraignante (obligation de réaliser une place de stationnement lorsqu'une annexe ou une extension faisait basculer la surface de plancher dans la tranche supérieure).

Enfin, le règlement écrit précise désormais *« qu'en cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle destination doit correspondre aux règles définies dans le règlement écrit »*.

TABLE DES ILLUSTRATIONS

<i>Figure 1 : procédure pour la modification du PLU de Grand-Quevilly :</i>	4
<i>Figure 2 : évolution des secteurs Uc – Up (vue aérienne) :</i>	6
<i>Figure 3 : évolution des secteurs Uc – Up sur le plan de zonage de Grand-Quevilly :</i>	7
<i>Figure 4 : évolution du secteur Ui (vue aérienne) :</i>	9
<i>Figure 5 : évolution du secteur Ui sur le plan de zonage de Grand-Quevilly :</i>	10