

Département de Seine-Maritime
COMMUNE DE GRAND-QUEVILLY
Modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

 <p>Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 12/03/2010 approuvant la MODIFICATION N° 1 du PLAN LOCAL D'URBANISME Par LE MAIRE, L'Adjoint Délégué,  Lionel ROSAY.</p>	<p><u>PLAN LOCAL D'URBANISME</u> Approuvé le 24/10/2008</p>
	<p><u>MODIFICATION N° 1</u> (Enquête publique du 23/12/2009 au 22/01/2010)</p> <p>Approuvée le 12/03/2010</p>



Agence Ile de France
250, rue du Fbg Saint-Martin
75010 PARIS
Tél : 01.53.46.65.05
Fax : 01.53.46.65.06
itadia.idf@wanadoo.fr
www.itadia.com



MAIRIE DE GRAND-QUEVILLY
Esplanade Tony Larue
BP 206
76123 GRAND-QUEVILLY cedex
Tél : 02.35.68.93.43
Fax 02.35.68.93.76
urbanisme@ville-grand-quevilly.fr

SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	3
MODIFICATIONS CONCERNANT LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES (ZONAGE)	4
1. Repérage de deux orifices localisant des effondrements.....	4
2. Changement de zonage sur des espaces boisés classés	5
MODIFICATIONS RELATIVES AUX PRESCRIPTIONS ÉCRITES DU RÈGLEMENT	6
1. Mise à jour du chapitre concernant les risques inondation	6
2. Périmètres inconstructibles en zones Ue et Ui.....	6
3. Secteur Uam : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (art.2)	6
4. Zone Up : implantation par rapport aux voies et emprises publiques (art.6), implantation par rapport aux limites séparatives (art.7), hauteurs (art.10), stationnement (art.12), coefficient d'occupation du sol (art.14).....	7
5. Zone Ui : aspect extérieur des constructions (art.11)	7
6. Zone Ux : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (art.2).....	8
7. Zone 1AU : occupations et utilisations du sol interdites (art.1) accès (art.3), implantations par rapport aux voies et emprises publiques (art.6), hauteurs (art.10) et stationnement (art.12)	9
8. Hauteurs des constructions des services publics ou d'intérêt collectif (art. 10) en zones Ua, Ue et Up	10
9. Espaces libres et plantations (art. 13) en zones Ua, Uc, Ue, Ul, Up, 1AU et 2AU.....	10
10. Aspect extérieur des constructions (art.11) dans les zones Ua, Uc, Up, Ui, Ux et 1AU.....	11
11. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (art. 7) en zone Uc	11

PREAMBULE

La commune de Grand Quevilly a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 24 octobre 2008. Après 12 mois de pratique de ce nouveau document d'urbanisme, certaines adaptations du Plan Local d'Urbanisme s'avèrent nécessaires. Pour ce faire, le législateur offre aux communes la possibilité de recourir à différentes procédures :

- la procédure de modification qui est codifiée à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme,
- la procédure de révision simplifiée elle aussi codifiée à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme,
- la procédure de révision globale du document.

Les adaptations du document envisagées ont conduit la commune à privilégier la procédure de modification, dans la mesure où les adaptations envisagées ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD de la commune et ne touchent pas des espaces protégés.

Les modifications portent principalement sur :

- des adaptations rendues nécessaires pour la mise en œuvre de certains projets notamment dans la zone 1AU,
- des adaptations destinées à remédier à quelques incohérences ou à corriger des erreurs matérielles,
- des modifications rédactionnelles de certains articles du règlement destinées à clarifier certaines règles.
- la prise en compte du PPRi approuvé le 20 avril 2009.

Il est ainsi précisé que ces modifications respectent le champ de la procédure de modification du PLU telle que définie par l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme qui précise que :

« ... Le Plan Local d'Urbanisme peut être modifié par délibération du Conseil Municipal après enquête publique 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 du Code de l'Urbanisme,*
- 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 nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,*
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisance (...)* ».

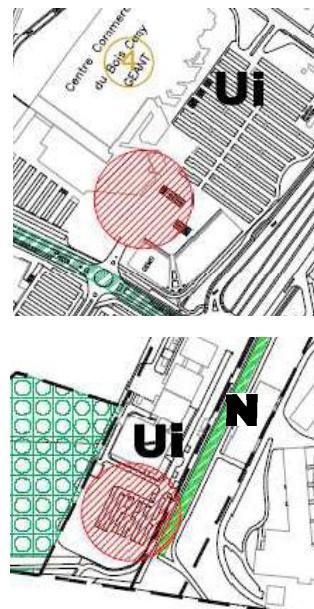
MODIFICATIONS CONCERNANT LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES (ZONAGE)

1. Repérage de deux orifices localisant des effondrements

Motivation de la modification

Le contrôle de légalité assuré par le Préfet sur le PLU et en date du 26 février 2009 demande que, par mesure de précaution et en l'absence d'éléments précis sur deux orifices localisant des effondrements au Bois Cary et au sud de la commune sur le terrain du Parc Expo, des périmètres inconstructibles de 60m de rayon soient reportés.

Mise en œuvre de la modification



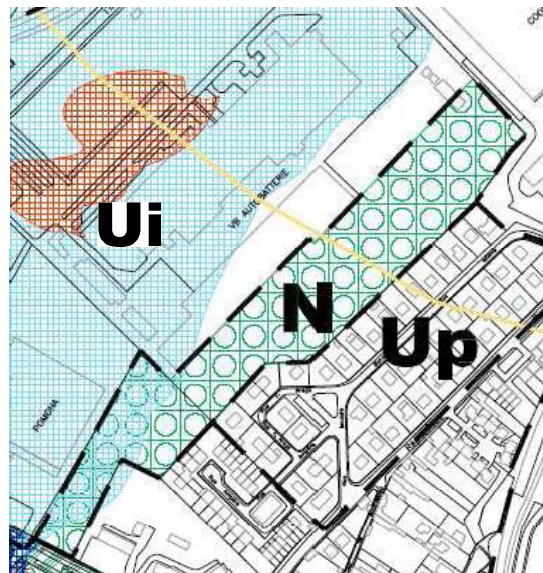
Deux périmètres de 60m de rayon figurent au plan de zonage (en hachuré rouge).

2. Changement de zonage sur des espaces boisés classés

Motivation de la modification

Des espaces boisés classés sont inscrits sur le document graphique entre la zone Up et la zone Ui. Ils sont classés en zone Ua. Pour assurer une meilleure cohérence et une meilleure lisibilité du document, il paraît plus opportun de classer ces espaces boisés dans une zone naturelle "N", comme c'est déjà le cas un peu plus au sud du territoire au contact de la zone industrielle "Ux".

Mise en œuvre de la modification



Une zone N est donc reportée sur le document graphique. Sa superficie est d'environ 2ha, ce qui diminue d'autant la superficie de la zone Ua qui passe donc de 62,1 à 60 ha. La superficie de la zone N passe de 75,9 ha à 78 ha.

MODIFICATIONS RELATIVES AUX PRESCRIPTIONS ÉCRITES DU RÈGLEMENT

1. Mise à jour du chapitre concernant les risques inondation

Motivation de la modification

Le Plan de Prévention du Risque Inondation ayant été approuvé le 20 avril 2009, il s'impose désormais aux plans locaux d'urbanisme.

Mise en œuvre de la modification

Dans les dispositions générales à l'article 5B du règlement, il est précisé que le PPRI a été approuvé le 20 avril 2009.

Les introductions des zones Ua, Ui, Ux et N sont modifiées en conséquence, et les références à la "page 95 et suivante" pour les risques SEVESO deviennent les références à la "page 88 et suivantes".

Le titre IV du règlement concernant les prescriptions dans les zones soumises à des risques d'inondation n'a donc plus lieu d'être rédigé. Il est remplacé par la phrase :

"Le PPRI approuvé par le Préfet en date du 20 avril 2009 s'applique pour toutes les zones concernées".

Enfin le PPRI fait désormais partie des annexes du PLU.

2. Périmètres inconstructibles en zones N et Ui

Motivation de la modification

Le contrôle de légalité assuré par le Préfet sur le PLU et en date du 26 février 2009 demande que, par mesure de précaution et en l'absence d'éléments précis sur deux orifices localisant des

effondrements au Bois Cany et au sud de la commune sur le terrain du Parc Expo, des périmètres inconstructibles de 60m de rayon soient reportés. En conséquence un rappel doit être fait dans les dispositions générales aux articles 1 des zones N et Ui concernées.

Mise en œuvre de la modification

L'article 5D des dispositions générales fait référence aux deux périmètres inconstructibles reportés sur le document graphique à la demande de la Préfecture.

L'article 1 des zones N et Ui interdit donc toute construction dans les périmètres de 60m reportés autour des deux orifices et figurant sur le document graphique.

3. Secteur Uam : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (art.2)

Motivation de la modification

Les habitations et constructions implantées peuvent faire l'objet de tout type de sinistre. Il est nécessaire d'autoriser leur reconstruction, sans pour autant accroître le nombre de personnes potentiellement exposées aux risques SEVESO et inondations

Mise en œuvre de la modification

L'article 2 de la zone Ua est complété : les reconstructions après sinistre sont autorisées, dans la limite du C.O.S. autorisé, lequel est inférieur en secteur Uam par rapport au reste de la zone Ua.

4. Zone Up : implantation par rapport aux voies et emprises publiques (art.6), implantation par rapport aux limites séparatives (art.7), hauteurs (art.10), stationnement (art.12), coefficient d'occupation du sol (art.14)

Motivation des modifications

La zone Up est à vocation dominante d'habitat et les règles du PLU ont été établies afin de lui conserver un tissu urbain peu dense. Or cette zone n'exclut pas des services et des équipements, et notamment le collège Branly, pour lesquels certaines règles ne sont pas adaptées. Il convient donc de modifier, pour les services publics ou d'intérêt collectif, les articles 6, 7, et 14.

D'autre part la hauteur maximale de 7m est trop faible pour les extensions et évolutions du bâti existant, elle ne prend pas en compte l'architecture traditionnelle ou les usages locaux.

Enfin les normes de stationnement sont contraignantes et la commune souhaite assouplir le règlement en ce qui concerne les extensions d'habitations, afin de permettre l'évolution du bâti sans pénaliser les habitants dans une zone où les superficies de parcelles ne sont pas très importantes.

Mise en œuvre des modifications

L'article 6 permet aux services publics ou d'intérêt collectif de s'implanter à l'alignement (ou en retrait de 5m minimum comme pour les autres constructions de la zone) ; cette règle est la même que celle de la zone Uc.

De la même manière, le recul imposé aux services publics ou d'intérêt collectif par rapport aux limites séparatives (article 7) n'est plus que de 3m. Dans la même logique enfin, le C.O.S. (article 14) n'est pas réglementé pour les services publics ou d'intérêt collectif, comme dans les autres zones.

A l'article 10, la hauteur est désormais limitée à 7,50m pour les agrandissements, extensions et surélévations de constructions existantes.

L'article 12 sur le stationnement est modifié pour ne pas imposer de place de stationnement dans le cas d'une extension (d'une habitation) de moins de 20m² de SHON.

5. Zone Ui : aspect extérieur des constructions (art.11)

Motivation de la modification

La commune de Grand-Quevilly est fortement impactée par les emprises industrielles. Elle souhaite donc faire évoluer progressivement la zone Ui vers un urbanisme plus qualitatif sur le plan architectural et plus soucieux de son insertion dans l'environnement. Or le PLU n'imposait pas beaucoup de règles en ce sens.

Mise en œuvre de la modification

L'article 11 de la zone Ui est donc renforcé sur certains points. Concernant les dispositions générales, tous les bâtiments annexes et les extensions nécessaires aux activités seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.

De plus, il est demandé des matériaux traditionnels ou industriels de qualité tels que bardage en métal laqué, produits verriers, aluminium, etc.

Enfin, un paragraphe "Divers" est ajouté ; il stipule que les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur, réservoir d'eau pour protection incendie, climatiseur, groupe froid, etc.) ne doivent pas être installées en façade ni visibles depuis les voies de desserte, et que les locaux techniques ou de stockage des déchets, indépendants, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type-muret, panneau à claire-voie, haie compacte

6. Zone Ux : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (art.2)

Motivation de la modification

La rédaction de l'article 2 de la zone Ux pouvait induire une interprétation qui n'était pas souhaitée par la commune et bloquer l'extension ou la diversification des activités des entreprises existantes. Or si la commune est opposée à tout projet qui induirait une extension des périmètres de risques existants, elle souhaite permettre aux entreprises les constructions qui peuvent leur être nécessaires.

Cette décision est prise en cohérence avec les demandes formulées par le Préfet dans son courrier du contrôle de légalité daté du 26 février 2009.

Mise en œuvre de la modification

L'article 2.1 de la zone Ux est modifié pour permettre les constructions industrielles intégrées dans une opération n'ayant pas pour effet d'augmenter les périmètres de risques technologiques, ni d'aggraver les servitudes d'urbanisme.

7. Zone 1AU : occupations et utilisations du sol interdites (art.1) accès (art.3), implantations par rapport aux voies et emprises publiques (art.6), hauteurs (art.10) et stationnement (art.12)

Motivation des modifications

La zone 1AU n'était encore qu'en phase d'étude lors de l'élaboration du PLU. L'article 3 est trop précis en ce qui concerne la sécurisation des intersections par des pans coupés (d'autres solutions existent), et l'article 10 sur les hauteurs ne prévoit pas de niveau en attique, ce qui permet de favoriser une meilleure qualité architecturale des bâtiments. L'article 12 impose une tranche de SHON trop contraignante (1 place pour 50m² de SHON au-delà de 150m²) et ne tenant pas compte de la typologie des logements attendue.

D'autre part une disposition de l'article 1 ne permet pas l'implantation de certains commerces de proximité, tels un boulanger, classé sous la dénomination globale d'artisan.

Cette zone est l'une des rares disponibles sur le territoire communal, les adaptations demandées sont minimales et permettent une meilleure utilisation du sol.

Enfin une petite erreur matérielle de rédaction figure à l'article 1AU 6.2. qui fait référence aux paragraphes 6.1 et 6.2 alors que seul le 6.1 est concerné.

Mise en œuvre des modifications

L'article 1AU 1 est modifié pour permettre les commerces de bouche, les autres constructions à usage d'artisanat restant interdites.

L'article 1AU 3 est modifié pour permettre la réalisation de dispositions ou l'installation de dispositifs autres que des pans coupés pour garantir la sécurité aux intersections.

L'article 1AU 6.1 est modifié et l'implantation est désormais possible à l'alignement ou avec un recul minimum de 3m par rapport aux voies et emprises publiques selon la règle générale, au lieu de 5 précédemment. La référence aux terrains à l'angle de deux voies n'a donc plus lieu d'être et est supprimée. L'article 1AU 6.2 est rectifié et la référence au paragraphe 6.2 est supprimée.

L'article 10 prévoit que les habitations peuvent avoir une hauteur de R+5+attique, et la référence aux 18m est supprimée.

L'article 12 est modifié et, au-delà de 150m² de SHON, le nombre de place de stationnement est de une par nouvelle tranche de 80m² (au lieu de 50m²).

8. Hauteurs des constructions des services publics ou d'intérêt collectif (art. 10) en zones Ua, Ue et Up

Motivation de la modification

La rédaction de l'article 10 des zones Ua, Ue et Up n'est pas très cohérente. En effet la règle générale fait référence à une hauteur mesurée en mètres, et la dérogation pour les services publics ou d'intérêt collectif est exprimée en étage supplémentaire, ce qui pose des problèmes d'application. Il convient donc d'exprimer cette dérogation autrement.

Mise en œuvre de la modification

L'article 10 des zones Ua, Ue et Up permet aux services publics ou d'intérêt collectif de déroger à la hauteur maximale autorisée dans la limite de 15m.

9. Espaces libres et plantations (art. 13) en zones Ua, Uc, Ue, U', Up, 1AU et 2AU

Motivation des modifications

La rédaction de l'article 13 dans la zone Uc impose de conserver 30% d'une parcelle en espaces verts. Ce pourcentage est un peu élevé dans une zone dont certains quartiers font l'objet d'opérations importantes de renouvellement ; ces opérations mettent en œuvre des techniques de développement durable telles que les toitures végétalisées, lesquelles ne sont pas incluses dans la rédaction actuelle du règlement. Il est donc nécessaire de réduire légèrement ce pourcentage dans la zone Uc tout en évoquant les toitures végétalisées.

Par souci de cohérence avec les autres zones, les toitures végétalisées doivent également être citées dans les articles 13 des zones Ua, Ue, U', Up, 1AU et 2AU.

Dans les zones Ua et Uc, le pourcentage minimum d'espaces verts est une disposition contraignante pour les commerces qui peuvent avoir besoin de plus d'espaces de stationnement ou de fonctionnement que les autres types de constructions. De plus, le maintien des commerces, notamment de proximité, est un enjeu fort exprimé par la commune.

Mise en œuvre des modifications

L'article 13 de la zone Uc est modifié et le pourcentage d'espaces verts imposé est donc de 20% de la superficie des parcelles, et dans ce calcul sont incluses les superficies des toitures végétalisées.

Pour les zones Ua, Ue, U~~l~~, Up, 1AU et 2AU, les superficies des toitures végétalisées sont incluses dans le pourcentage imposé d'espaces verts.

L'article 13 des zones Ua et Uc est modifié afin de ne pas imposer ce minimum de 30% d'espaces verts pour les constructions à usage de commerce.

10. Aspect extérieur des constructions (art.11) dans les zones Ua, Uc, Up, Ui, Ux et 1AU

Motivation de la modification

Dans la mesure où les toitures réalisées en bac acier sont pour la plupart laquées en usine, la formulation qui introduisait comme condition le laquage en usine n'est pas nécessaire.

Mise en œuvre de la modification

Les articles 10 des zones Ua, Uc, Up, Ui, Ux et 1AU autorisent les toitures en bac acier laqué en usine.

11. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (art. 7) en zone Uc

Motivation de la modification

Le recul des constructions par rapport aux limites séparatives est de 3m minimum dans la zone Uc. Or cette règle est contraignante pour l'implantation de certains services publics ou d'intérêt collectif et n'est pas adaptée à leurs impératifs de fonctionnement, tels l'optimisation de l'espace foncier disponible pour prévoir des espaces libres ou de circulation suffisants.

Mise en œuvre de la modification

L'article 7 de la zone Uc est modifié pour permettre aux constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif de s'implanter en limites séparatives.