

COMMUNE DE GRAND-QUEVILLY



Modification Simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Notice explicative

- PLU approuvé le 24 octobre 2008
- PLU modifié le 12 mars 2010, le 18 juin 2011, le 27 mars 2013,
le 9 décembre 2013 et le 8 décembre 2014
- PLU mis à jour le 6 janvier 2017 et le 9 août 2017

SOMMAIRE

1. Choix de la procédure.....	3
2. Objectifs de la modification simplifiée	5
2.1. Pérenniser les activités existantes rue Pierre Corneille	5
2.2. Adapter les règles d’implantation des annexes de faible emprise	9
3. Les modifications proposées au document d’urbanisme	11
3.1. Les compléments apportés au rapport de présentation.....	11
3.2. Les modifications apportées au règlement graphique.....	11
3.3. Les modifications apportées au règlement écrit	12

1. Choix de la procédure

Depuis le 1er janvier 2015, la Métropole Rouen Normandie est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et documents en tenant-lieu. L'exercice de cette compétence par la Métropole ne permet plus aux Communes de prescrire de nouvelles procédures d'évolution de leur document d'urbanisme. Dans l'attente du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), la Métropole peut cependant mener des procédures simplifiées telles que des modifications ou des mises en compatibilité.

Afin de conforter le développement d'activités artisanales situées dans le bourg de la commune de Grand-Quevilly et d'assouplir les règles de la zone Up dédiée à l'habitat pavillonnaire, la Ville de Grand-Quevilly a saisi la Métropole Rouen Normandie pour adapter le zonage et le règlement de son Plan Local d'Urbanisme dans le but de classer en zone Uim un secteur occupé par des activités artisanales et d'autoriser en zone Up l'implantation d'annexes de faible importance à un mètre des limites séparatives.

Selon l'article L 153-37 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du président de l'E.P.C.I. qui établit le projet de modification et le notifie aux Personnes Publiques Associées avant d'être mis à disposition du public durant un mois. Les modalités de cette mise à disposition sont précisées par le Conseil Métropolitain et portée à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

La procédure de modification simplifiée du PLU est retenue dans la mesure où la modification décrite ci-dessus :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- ne diminue pas les possibilités de construire,
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- vise à modifier un élément mineur.

Les conditions de mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée posée par les articles L153-45 et suivants du code de l'urbanisme sont donc ainsi respectées.

Le Président a prescrit la modification simplifiée dans un arrêté en date du 20 novembre 2017 (N°PPVS – LC – 17.260).

Conformément à la délibération du Conseil Métropolitain du 23 mars 2016, les modalités de mise à disposition du public sont fixées de la façon suivante :

Pour informer le public de la mise à disposition et de ses modalités :

- Huit jours au moins avant le début de cette mise à disposition, l'affichage au siège de la Métropole Rouen Normandie ainsi qu'en Mairie de Grand-Quevilly d'un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, les dates, les lieux et les heures auxquels le public pourra consulter le dossier et formuler des observations.
- Dans ce même délai, cet avis est également publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et sur les sites internet de la Métropole Rouen Normandie et de la commune de Grand-Quevilly.

Pour consulter le dossier de modification :

- La mise à disposition du public du projet de modification, de l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, des avis émis par les personnes publiques associées, pendant un mois, à la Métropole Rouen Normandie (Le 108 – 108 Allée François Mitterrand – 76006 Rouen Cedex)
- et à l'Hôtel de Ville de Grand-Quevilly (Esplanade Tony Larue, 76120 Grand-Quevilly)
- La mise en ligne du projet et de l'exposé de ses motifs sur les sites internet de la Métropole Rouen Normandie et de la ville de Grand-Quevilly.

Pour s'exprimer sur le projet :

- La mise en place d'un registre où le public peut formuler ses observations au siège de la Métropole Rouen Normandie et à la Mairie de Grand-Quevilly et ce pendant toute la durée de la mise à disposition.
- Toute personne peut également s'exprimer par courrier à l'attention de Monsieur le Président de la Métropole pendant toute la durée de la mise à disposition.

A l'issue de cette procédure un bilan sera présenté devant le Conseil Métropolitain, qui délibèrera et approuvera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les Personnes Publiques Associées et des observations du public.

La délibération d'approbation fera l'objet d'un affichage au siège de la Métropole Rouen Normandie et en Mairie de Grand-Quevilly pendant une durée de 1 mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

2. Objectifs de la modification simplifiée

La présente modification simplifiée comprend deux objets :

- D'une part, elle doit adapter la zone Uam, située rue Pierre Corneille, qui couvre à ce jour des constructions à usage d'habitation mais également deux activités artisanales et industrielles dont le développement est contraint par les règles de la zone. Il s'agit de réduire la zone Uam afin de créer une nouvelle zone Uim, sous-secteur de la zone Ui, qui sera adaptée à l'occupation actuelle des terrains et assurera la pérennisation des activités en leur offrant la possibilité de se développer en cohérence avec les risques en présence et le contexte environnant.
- D'autre part, elle visera à assouplir les règles d'implantation des annexes de faible emprise dans la zone Up, où la densité des maisons individuelles est relativement élevée et le parcellaire resserré. La modification consistera à autoriser un recul d'un mètre pour l'implantation d'annexes de moins de 10 m² en lieu et place des 2 mètres qui s'imposent aujourd'hui à ces constructions.

2.1. Pérenniser les activités existantes rue Pierre Corneille

La création d'une nouvelle zone Uim au sein du bourg s'articule autour de trois enjeux :

- Conforter la diversification de l'économie, en créant des conditions réglementaires favorables au développement de petites entreprises, relativement moins visibles au regard des activités industrielles lourdes prédominantes sur la commune,
- Favoriser l'emploi local en permettant le développement de deux entreprises et par corrélation la création d'emplois adaptés aux catégories socioprofessionnelles présentes sur le territoire communal,
- Soutenir la dynamique du bourg au sein d'un environnement sensible en assurant un développement du territoire cohérent au regard des risques présents et de la proximité de secteurs industriels et résidentiels.

2.1.1. Conforter la diversification de l'Economie.

Plus tardif que la révolution industrielle qui touche Rouen, Grand-Quevilly connaît dès la fin du 19^{ème} siècle avec l'arrivée du chemin de fer et des chantiers de Normandie, un développement industriel important qui va transformer la ville. Suivront entre 1889 et 1930, l'installation de grands établissements qui feront la renommée de Grand-Quevilly avec notamment l'installation de la centrale électrique, celle des hauts-fourneaux et de l'usine d'ammoniac de la Grande Paroisse.

En 1935, la ville de Grand-Quevilly est déjà touchée par la crise économique et par la mutation des activités traditionnelles. Voyant cette crise s'amplifier après la seconde guerre mondiale, la municipalité va rapidement œuvrer à la diversification de l'économie en favorisant les mutations et les modernisations des entreprises.

La diversification de l'économie reste à ce jour un enjeu fort pour la ville de Grand-Quevilly. Ainsi, la création d'une nouvelle zone Uim, zone de développement modérée des activités artisanales et industrielles pour les entreprises déjà installées rue Pierre Corneille, à savoir les établissements LEMIRE et MTR, permettra de garantir une meilleure pérennisation de ces activités en autorisant leur développement par de nouvelles constructions, tout en garantissant un développement modéré afin d'être compatible avec la proximité des habitations existantes.

A ce jour, ces entreprises spécialisées d'une part pour l'entreprise LEMIRE dans les aménagements paysagers et d'autre part pour l'entreprise MTR dans la serrurerie, la chaudronnerie et les menuiseries métalliques font partie de la zone Uam et sont rattachées à l'îlot des maisons situées rue du 11 novembre. Si la zone Uam offre la possibilité aux activités existantes de se maintenir, elle ne permet pas d'envisager de développement en termes de nouvelles constructions.

Afin de pérenniser ces entreprises existantes en leur permettant de se développer, les parcelles actuellement occupées rue Corneille doivent faire l'objet de la création d'un nouveau sous-secteur **Uim**, dédié au développement modéré des activités commerciales, artisanales, tertiaires et industrielles. Cette modification permettra de soutenir ces activités dans une optique réaffirmée de conforter la diversification du tissu économique présent sur la commune de Grand-Quevilly.

2.1.2. Favoriser l'emploi à l'échelle locale.

Le rapport de présentation du PLU présentait en 2008 la typologie de l'emploi présent sur la commune et effectuait un zoom sur les catégories socioprofessionnelles. Avec 37.7% et 31.1%, les employés et les ouvriers étaient les deux catégories les plus représentées au sein de la population active.

En 2014, les données de l'INSEE restent relativement identiques avec un pourcentage d'ouvriers qui passent en dessous des 30%, mais qui avec 28.4 %, reste avec la catégorie des employés, l'une des deux catégories socioprofessionnelles les plus représentées.

Au regard de cette structuration de la population, la pérennisation d'activités artisanales et industrielles sur la commune s'inscrit dans un objectif de soutien et de valorisation de l'emploi local.

Le maintien et le développement d'activités recherchant une main d'œuvre présentant des qualifications industrielles permet de conforter la typologie des emplois pouvant ainsi profiter directement aux habitants de la ville de Grand-Quevilly.

2.1.3. Conforter la dynamique du bourg au sein d'un environnement sensible.

a) Prendre en compte le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) et le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI).

La commune de Grand-Quevilly est couverte par deux catégories de risques : les risques industriels et technologiques et les risques naturels d'inondation qui impactent fortement son territoire et particulièrement le bourg situé de manière relativement proche de la Seine et au sein duquel les industries se sont historiquement implantées.

Au regard de ces deux contraintes, l'enjeu consiste à assurer la dynamique du bourg, tout en prenant en compte les risques qui pèsent sur ce secteur.

Le PPRT et le PPRI génèrent dans le bourg des zones inconstructibles et des zones où les nouvelles constructions sont fortement contraintes. La situation des terrains occupés par les activités artisanales situées rue Pierre Corneille et objet de la modification, présentent la caractéristique d'être implantées en lisière avec l'usine Boréalys mais à une distance suffisamment éloignée pour permettre leurs évolutions. De même, la réglementation du PPRI prenant en compte les activités existantes, permet sur ce secteur la réalisation de constructions au sein d'une zone globalement sensible aux inondations.

La création d'un nouveau secteur Uim permettra par la pérennisation et le développement des activités d'assurer la dynamique du bourg et contribuera à l'équilibre recherché entre le bourg, le centre-ville tout en étant compatible avec les risques en présence.

b) Conforter un développement s'insérant de manière harmonieuse dans l'environnement

Les rues Pierre Corneille, du 11 novembre et de la mare composent un îlot présentant une mixité d'occupation en accueillant à la fois des habitations, des activités et des équipements publics.

Dans un souci de préservation de la mixité des fonctions urbaines, l'inscription d'un nouveau sous-secteur Uim à proximité de la zone Uam plus spécialement destinés à l'habitat permettra de conforter cet objectif.

Cette mixité impose de rechercher une intégration harmonieuse des différents types d'installations afin qu'ils ne génèrent entre eux aucune gêne ni nuisances susceptibles de porter atteinte aux zones voisines et particulièrement à la zone Uam comportant des habitations. A ce titre les activités situées rue Pierre Corneille concernent des entreprises ne présentant pas de nuisance particulière, compatibles avec la proximité des habitations environnantes, et s'insérant dans l'environnement bâti.

De plus, la nouvelle zone Uim comportera des règles spécifiques de limitation de la hauteur de manière à assurer une intégration des nouveaux bâtiments dans l'environnement mais également à limiter le développement d'activités, de manière à être compatible avec la proximité des habitations existantes.

La nouvelle zone Uim permettra ainsi de conforter le développement des entreprises existantes tout en préservant les habitations voisines de nuisances supplémentaires.



Entreprise rue du 11 novembre



Habitations rue du 11 novembre

2.2. Adapter les règles d'implantation des annexes de faible emprise

L'implantation d'annexes répond à une demande constante de la part des habitants. Cette construction constitue un accessoire complémentaire quasi systématique à la maison individuelle. Si sa faible superficie permet, dans une grande majorité des cas, de pouvoir l'implanter facilement sur le terrain de son habitation, les règles de recul des constructions fixées par le PLU peuvent en étant trop importantes compliquer l'aménagement des terrains.

L'assouplissement des règles de recul objet de cette modification répond à ce titre à deux enjeux :

- Répondre à la demande actuelle des habitants qui souhaitent pouvoir réaliser des constructions accessoires à leur habitation
- Participer à l'effort global de valorisation des terrains urbanisables et d'utilisation économe de la ressource foncière.

2.2.1. Répondre aux besoins des habitants.

La zone Up correspond à plusieurs zones pavillonnaires qui se sont développées tout au long du 20ème siècle. Cette urbanisation s'est constituée sur un parcellaire relativement fin avec des parcelles dont la superficie peut ne pas dépasser les 300-400 m², notamment dans la Upd où la densité et la taille des parcelles peut être encore plus faible.

La configuration de ces zones pavillonnaires et du parcellaire amène parfois à refuser des projets de petites annexes en raison du recul de 2 mètres imposé par l'article Up7 qui stipule que « *les constructions doivent être édifiées avec un retrait au moins égal à la moitié à la hauteur au faitage du bâtiment à édifier, et ce retrait ne peut être inférieur à 2 mètres.* »

Ces annexes, telles que les abris de jardin, les bûchers, les abris à vélo ou à containers ... ont souvent pour finalité de permettre l'entreposage, le rangement de matériaux et/ou d'équipements et d'améliorer la fonctionnalité du jardin. Il s'agit également de véritables accessoires complémentaires à des maisons pouvant être anciennes et de taille moyenne assez petite et ainsi répondre à un véritable besoin des familles.

La possibilité de construire ces annexes contribuent également à l'amélioration globale du cadre de vie de ces quartiers en facilitant l'entreposage et le stockage et en les masquant ou en les rendant moins visibles depuis l'espace public.

2.2.2. Contribuer à la valorisation du foncier.

Faciliter l'implantation d'annexes de faible importance permettra d'améliorer la constructibilité globale des terrains et de tendre vers une meilleure valorisation du foncier.

Cette modification s'inscrit dans un contexte global de réduction de la consommation foncière pour laquelle le Schéma de Cohérence Territoriale a fixé des objectifs.

Réduire la taille des terrains urbanisables à une moyenne entre 200 et 400 m² nécessite de pouvoir optimiser la constructibilité de petites parcelles.

La réduction des reculs est un des outils permettant de tendre vers cette optimisation. En cela, la modification de l'article UP7, bien qu'uniquement orientée vers les annexes, contribue à atteindre cet objectif et à répondre à la satisfaction des besoins des habitants sur des parcelles de faible superficie.

3. Les modifications proposées au document d'urbanisme

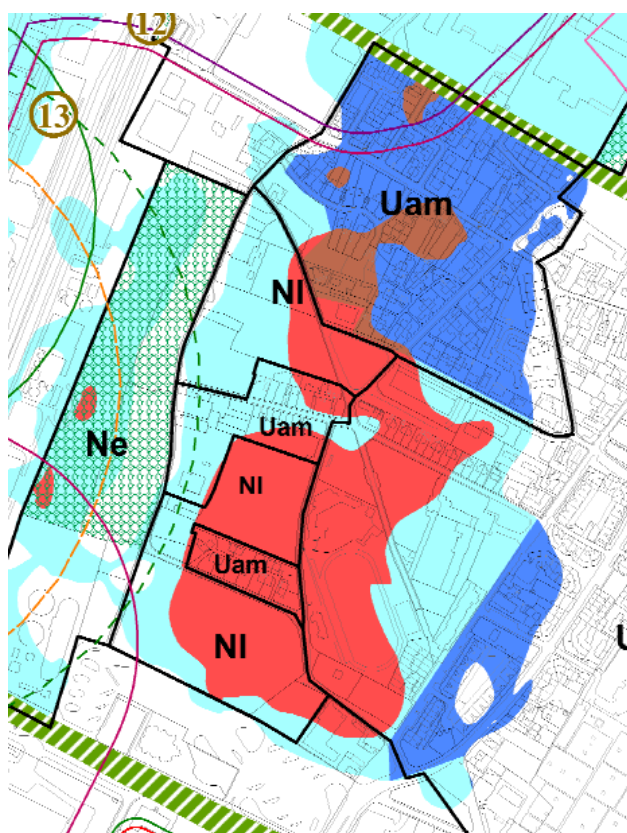
3.1. Les compléments apportés au rapport de présentation.

Les pages suivantes du rapport de présentation sont modifiées :

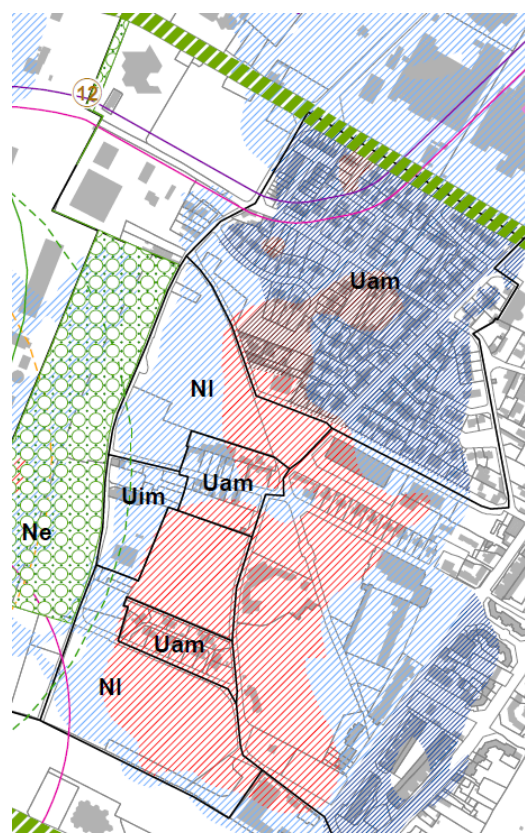
- p147 : il est précisé que la zone Ui comprend une zone Uim située rue Pierre Corneille qui correspond à un secteur artisanal et industriel de faible importance limitrophe d'une zone d'habitation.
- p150 : il est précisé que les hauteurs seront réglementées en zone Uim compte-tenu de sa proximité avec une zone d'habitat.
- pP159 : La Zone Ui comprend un secteur Uim, qui concerne des terrains occupés par deux entreprises artisanales rue Pierre Corneille, pour lequel l'article 10 est réglementé afin d'assurer un développement compatible avec les habitations environnantes.

3.2. Les modifications apportées au règlement graphique

Le site composé des parcelles est intégré dans une zone Uim en lieu et place d'un classement en zone Uam.



Zonage du PLU approuvé



Zonage du PLU modifié

3.3. Les modifications apportées au règlement écrit

3.3.1. Les modifications apportées au règlement écrit dans le cadre de la création d'un nouveau secteur Uim.

Les modifications concernent l'amendement des dispositions applicables à la zone Ui ainsi que la création de règles relatives à la hauteur insérée à l'article Ui 10 qui n'était pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

Caractère de la zone

La zone Ui correspond à des activités commerciales, artisanales et tertiaires, et industrielles. **La zone Ui est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'inondations (se reporter au PPRI annexé), les périmètres de maîtrise de l'urbanisation autour des ICPE « A » et les secteurs de nuisances sonores. Le règlement "risque" se superpose au règlement "PLU" : en cas de "conflit" c'est la disposition la plus contraignante qui s'impose.**

Cette zone comprend un sous-secteur Uim correspondant à un secteur artisanal et industriel de faible importance et limitrophe d'une zone d'habitat, où le développement sera modéré afin d'être compatible avec les habitations environnantes.

La zone Ui est impactée par les zones de dangers liées aux canalisations de transport de matières dangereuses. Dans toutes les zones d'effet, représentées sur le plan de zonage, il est obligatoire d'informer le transporteur de tout projet d'urbanisme le plus en amont possible.

Au sein de l'enveloppe globale des aléas du PPRT, reportée sur le plan de zonage, il est fait application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

A titre d'information, il est précisé dans le titre V du présent règlement écrit les différents types de recommandations sur l'urbanisation future en fonction du niveau d'aléas relatif aux ICPE « AS ».

Dans les articles Ui 1 et Ui 2, il est question « d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ». Ce lien direct consiste en tout ou partie des cas suivants :

- Flux de matières (matières premières, sous-produits, produits finis, etc.) ou d'énergie dont les origines et destinations ne peuvent pas être implantées ailleurs, déplacées ou éloignées pour des raisons de sécurité ou de viabilité des process de l'établissement à l'origine du risque ;
- Utilisation commune d'utilités implantées sur le site de l'activité ;
- Lien économique ou technique d'importance vitale pour l'établissement à l'origine du risque, c'est-à-dire entraînant la fermeture de l'établissement en cas de délocalisation de l'activité.

ARTICLE U_i 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En zone U_{im}, la hauteur de toute construction, mesurée du faîtage ou de l'acrotère au terrain naturel avant tous travaux, est limitée à 10 m.

Par dérogation, en cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces dispositions, la hauteur de l'extension ne devra pas dépasser celle du bâtiment existant et être inférieure à 12 m.

3.3.2. Les modifications apportées au règlement écrit dans le cadre de la modification de la zone Up

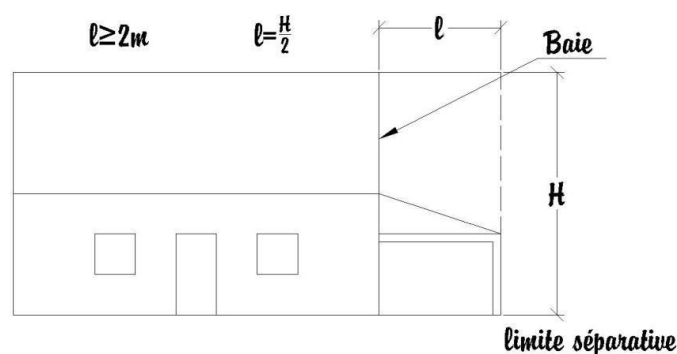
Dans le but de faciliter la constructibilité des terrains et de répondre aux besoins des habitants en matière de construction d'annexes accessoires à leur habitation, le recul des limites séparatives pour les annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol et de surface de plancher est réduite à 1 mètre.

L'article Up7 est modifié de la manière suivante :

« ARTICLE Up 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

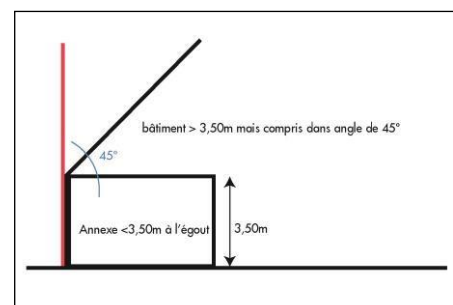
7.1. Dans la zone Up, les constructions doivent être édifiées avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur au faîtage du bâtiment à édifier, et ce retrait ne peut être inférieur à 2 m.

Les parties de construction excédant 3,50m de hauteur devront impérativement respecter une marge de retrait au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage du bâtiment à édifier et ce retrait ne pourra être inférieur à 2m.



Toutefois les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives si elles répondent aux conditions suivantes :

- Si leur hauteur n'excède pas 3,50m sur cette limite et si leur gabarit reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au delà des 3,50m, ou si elles s'adossent à un mur existant en limite ou construit simultanément en restant à l'intérieur de son emprise.



Dans le cas de constructions existantes implantées entre 0 et 3m de la limite séparative, les extensions envisagées peuvent être construites dans le prolongement du bâti existant à condition de rester à l'intérieur d'un gabarit défini précédemment par la règle des 3,50m de hauteur en limite séparative et 45° d'inclinaison au-delà.

Par dérogation, les annexes de faible importance (hors stationnement véhicule, garage ...) de moins de 15 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (abri de jardin, bûcher ...) sont autorisées à s'implanter à 1 mètre de la limite séparative. »

Cette modification permettra d'inscrire l'urbanisation des quartiers concernés dans des principes d'aménagement économes en foncier et de répondre aux besoins des habitants en matière d'aménagement de leur propriété.