

Département de Seine-Maritime

COMMUNE DE GRAND-QUEVILLY

Modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 18/06/2011
approuvant la MODIFICATION N° 2 du
PLAN LOCAL D'URBANISME

Po/LE MAIRE,
L'Adjoint Délégué.



Lionel ROSAY
Lionel ROSAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 24/10/2008

MODIFICATION N° 1

Approuvée le 12/03/2010

MODIFICATION N° 2

(Enquête publique du 18/04/2011 au 18/05/2011)

Approuvée le 18/06/2011

CITADIA
Agence Ile de France
260, rue du Fbg Saint-Martin
75010 PARIS
Tél : 01 53 46 65 05
Fax : 01 53 46 65 06
ile-de-france@citadia.com
www.citadia.com

MAIRIE DE GRAND-QUEVILLY
Esplanade Tony Larue
BP 206
76123 GRAND-QUEVILLY cedex
Tél : 02 35 68 93 93
Fax 02 35 68 93 76
urbanisme@ville-grand-quevilly.fr

SOMMAIRE

Préambule.....	3
MODIFICATIONS CONCERNANT LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES (ZONAGE)	4
1. Changement de zonage des 2 zones classées "2AU"	4
2. Création d'un secteur "Ne"	5
MODIFICATIONS RELATIVES AUX PRESCRIPTIONS ÉCRITES DU RÈGLEMENT	6
1. Article 3, zones Ua, Uc, Up et 1AU	6
2. Article 7, zones Ua et Up	6
3. Article 7 de la zone 1AU.....	7
4. Article 11, zones Ua, Uc, Up et 1AU	8
5. Dispositions concernant le stationnement : "Dispositions générales" et article 12 du règlement des zones Ua, Uc, Up et 1AU.....	9
6. Article 10 de la zone N.....	10
7. Mise à jour des annexes.....	11

PREAMBULE

La commune de Grand Quevilly a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 24 octobre 2008. Après 2 ans de pratique et une modification 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 :

- l'ouverture à l'urbanisation de deux petites zones classées en 2AU
- le changement de zonage d'une petite zone N en secteur Ne
- des adaptations nécessaires pour éviter le contournement des règles,
- des modifications rédactionnelles de certains articles du règlement destinées à clarifier certaines règles.

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. Changement de zonage des 2 zones classées "2AU"

Motivation de la modification

La commune ayant avancé sur les possibilités de réalisation de projets d'urbanisation de ces deux zones, l'une dite du stade Allorge et l'autre dite terrain "du Père Jules" et n'ayant par ailleurs pas d'autre opportunité foncière, il est devenu nécessaire d'ouvrir ces deux zones à l'urbanisation.

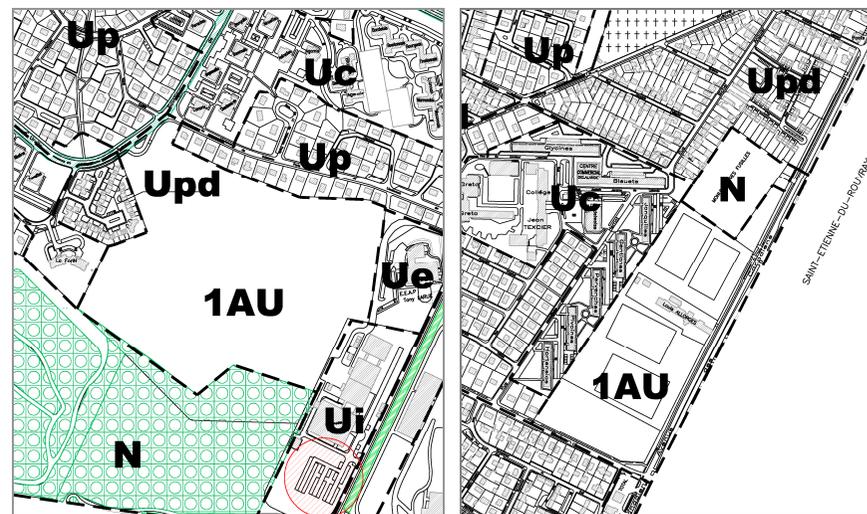
Par ailleurs, malgré les projets en cours, le niveau de population a tendance à diminuer; en effet la population est passée de 26 688 habitants en 1999 à 26 084 habitants en 2008. La commune souhaite en conséquence agir pour donner une nouvelle impulsion à cette évolution démographique.

Une étude a été réalisée sur le secteur Allorge en 2009 afin de proposer quatre scénarii d'aménagement. Le potentiel de constructibilité du site s'étend sur une surface d'un peu moins de 7 ha. Le choix du scénario retenu n'est pas encore définitif. Certains terrains sont pour l'instant propriété de la ville de Rouen et vont être acquis par l'établissement public foncier de Normandie.

Sur le secteur du Père Jules, une étude d'urbanisme est lancée afin d'évaluer le potentiel de la zone; il est probable que plusieurs tranches successives seront définies. Ce site représente une superficie de 13 ha.

Mise en œuvre de la modification

Les zones 2AU "Allorge" et "du Père Jules", classées en zone 2AU, sont reclassées en zone 1AU. Le règlement de la zone 1AU existante convient à l'urbanisation de ces zones et permet donc de ne pas créer de secteurs spécifiques.



Zone du Père Jules

Zone du stade Allorge

2. Création d'un secteur "Ne"

Motivation de la modification

Afin de permettre à une entreprise et à la ville de gérer les déchets verts issus de l'entretien des espaces boisés, la zone N proche de la zone Uam du centre ancien est transformée en secteur Ne, dont les règles, à l'exception des particularités des articles 1 et 2, sont calquées sur celles du secteur Ni existant.

Mise en œuvre de la modification

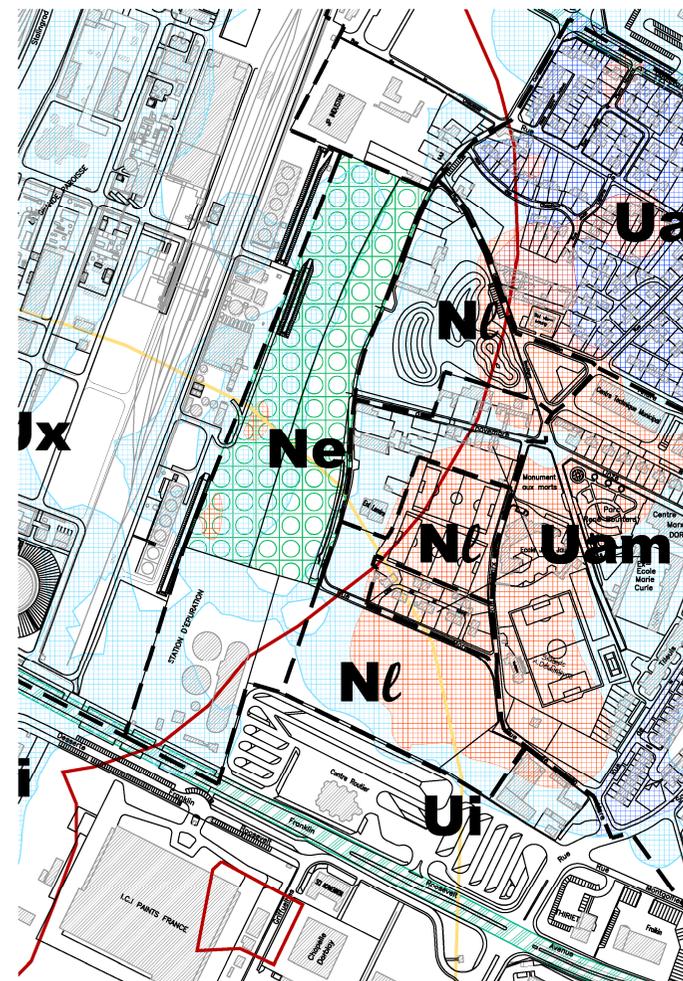
Un secteur Ne est donc reporté sur le document graphique sur l'emplacement de la petite zone N existante. La superficie de ce secteur est de 2 ha 34 a et ne change pas la superficie de la zone N dans son ensemble qui est de 88 ha.

A l'article 2 du règlement de la zone N est ajouté :

"En Ne, sont également autorisées les installations sous réserve d'être nécessaires au traitement des déchets des espaces verts."

En conséquence, le titre V relatif aux dispositions applicables aux zones soumises au risques SEVESO ou d'inondation est modifié dans ces mentions sur la zone N pour ajouter également la mention du secteur Ne.

Les espaces boisés classés qui concernaient la zone N ne sont pas modifiés.



MODIFICATIONS RELATIVES AUX PRESCRIPTIONS ÉCRITES DU RÈGLEMENT

1. Article 3, zones Ua, Uc, Up et 1AU

Motivation de la modification

Lors de circonstances exceptionnelles, certaines demandes d'ouvrir un second accès charretier à une parcelle paraissent justifiées et le règlement actuel qui n'autorise qu'un seul accès charretier est jugé trop contraignant. Il est donc nécessaire de l'assouplir.

Mise en œuvre de la modification

A l'article 3 des zones d'habitat Ua, Uc, Up et 1AU, à la suite de "Un seul accès charretier est autorisé par unité foncière." est ajouté :

"Pour des raisons de sécurité ou pour des raisons techniques liées à l'accessibilité de personnes à mobilité réduite, un second accès charretier pourra être toléré."

2. Article 7, zones Ua et Up

Motivation des modifications

Les pétitionnaires de certains permis de construire déposés ont trouvé le moyen de contourner les règles de prospect par rapport aux limites séparatives en créant un carport bas de 2m à peine de longueur pouvant s'implanter en limite séparative puis une seconde partie largement plus haute, avec des baies, laquelle n'est donc pas clairement soumise à la règle de prospect.

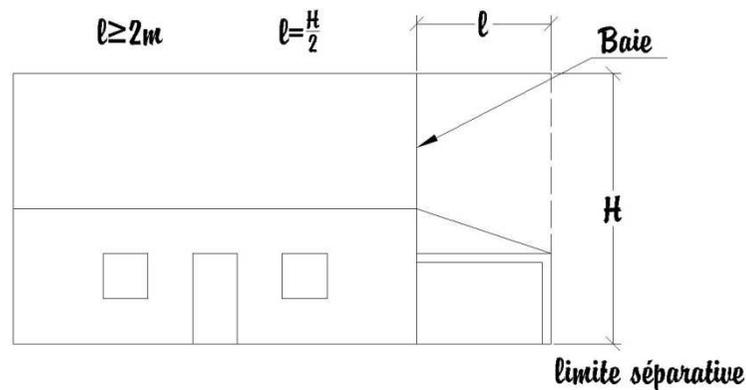
Il n'est pas souhaitable que ce genre de construction soit édifié en raison de son impact sur la vue et l'ensoleillement des parcelles voisines dans des zones ou par ailleurs les gabarits ne sont pas trop importants.

D'autre part, une règle permet aux constructions perpendiculaires à la limite séparative et inscrites dans un certain volume de venir s'implanter en limite séparative ; cette règle est discriminatoire et crée des inégalités sans réelle justification. Il est donc nécessaire de la supprimer.

Mise en œuvre des modifications

A l'article 7 des zones Ua et Up est ajouté :

"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 faitage du bâtiment à édifier et ce retrait ne pourra être inférieur à 2m."



3. Article 7 de la zone 1AU

Motivation de la modification

La zone 1AU est limitrophe d'autres zones, et en particulier de la zone pavillonnaire Up. Or le règlement de la zone 1AU vise à créer une zone sensiblement plus haute et plus dense que la zone Up.

Il est donc nécessaire de maintenir une marge de retrait des constructions de la zone 1AU dont les parcelles jouxtent la zone pavillonnaire afin de préserver les vues et l'ensoleillement de celle-ci mais de permettre la construction de maisons accolées, donc implantées en limite séparative, à l'intérieur de la zone 1AU.

Mise en œuvre de la modification

En conséquence, l'article 7 de la zone 1AU est modifié comme suit :

"Pour les parcelles contiguës à une zone U :

- Les constructions doivent être édifiées avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur au faitage du bâtiment à édifier et ce retrait ne pourra être inférieur à 2 m.
- Les bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,50m à l'égout du toit pourront s'implanter en limite séparative.

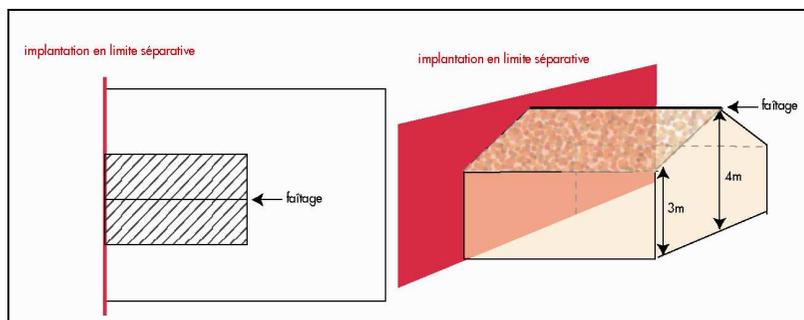
Pour les parcelles non contiguës à une zone U, les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 2m."

Pour mémoire, les constructions de moins de 3,50m de hauteur sont également autorisées en limite séparative dans la zone pavillonnaire.

Le paragraphe suivant est supprimé....

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

"Si la hauteur du faitage de la construction ou de l'extension est inférieure ou égale à 4m et que la hauteur du point le plus bas de la toiture est inférieure ou égale à 3m lorsque le faitage de la construction est perpendiculaire à la limite séparative.



4. Article 11, zones Ua, Uc, Up et 1AU

Motivation des modifications

Les zones Ua, Uc, Up et 1AU sont des zones à vocation dominante d'habitat et les règles du PLU y sont établies afin d'y préserver une certaine harmonie du paysage urbain en cohérence avec l'architecture traditionnelle sur Grand Quevilly.

En conséquence, il est apparu nécessaire d'éviter l'édification d'extensions avec toitures terrasses sans harmonie avec l'existant et s'insérant mal dans le paysage, d'éviter également les aspects de toiture inesthétiques, et enfin de faire en sorte que, si les panneaux solaires ne peuvent être interdits, des efforts soient fournis pour leur insertion dans les projets.

D'autre part, concernant les façades, il s'agit de résoudre la difficulté d'application d'interdiction des tons criards sans autre indication sur les tons autorisés. Il est souhaitable de conserver une harmonie d'ensemble des couleurs présentes traditionnellement dans la ville et d'éviter les tons trop éloignés de cette tradition.

Enfin, concernant les clôtures, certains projets sont apparus sans rapport avec les aspects traditionnels présents. Notamment, les balustres, les piliers décoratifs et les clôtures en panneaux, clins et lames de bois ne s'insèrent pas dans le paysage normand. De plus, en zone Ua spécifiquement, l'enjeu de préserver les clôtures ayant un caractère patrimonial ou architectural doit trouver une réponse réglementaire.

Mise en œuvre des modifications

A l'article 11, au paragraphe concernant les toitures, la rédaction est désormais :

"Pour les extensions, une pente de toiture inférieure en harmonie avec l'existant peut être autorisée. Les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures en bac acier non laqué ou bitumeuses sont interdites.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de s'intégrer dans le plan de la toiture et d'être en harmonie avec la couleur de celle-ci."

Au paragraphe concernant les façades, la rédaction est désormais :

"Les couleurs «rose-brique» sont représentatives des teintes présentes sur la commune.

Les façades des bâtiments principaux seront traitées de la façon suivante en fonction du matériau retenu :

Les clins PVC sont interdits.

Pour les enduits, seules les teintes «rose-brique» même très claires, blanche, craie naturelle et beige sont autorisées.

Pour les parements en clins bois, la teinte pourra être soit «rose-brique», soit blanche, soit grise. Dans le cas de l'utilisation de la teinte gris anthracite, elle devra être en surface très limitée. La teinte bois naturel devra être en surface limitée. Le bois naturel devra être traité pour assurer un bon état de conservation.

Pour les parements en panneau plan, en brique ou autres matériaux, la teinte pourra être soit «rose- brique», soit blanche, soit grise. Dans le cas de l'utilisation de la teinte gris anthracite, elle devra être en surface très limitée.

Les façades doivent avoir un aspect homogène avec les constructions existantes du quartier."

Concernant les clôtures des zones Ua, Uc, Up et 1AU, il est ajouté :

"Les clôtures balustres et piliers décoratifs sont interdits. Les clôtures en plaques pleines de béton, en panneaux, clins et lames de bois ou tout autre matériau sont interdites en façade sur rue."

Concernant les clôtures de la zone Ua du bourg, il est ajouté spécifiquement :

"Les clôtures ayant un intérêt architectural ou patrimonial qui ne respectent pas les règles ci-dessus peuvent être déplacées et reconstruites à l'identique".

5. Dispositions concernant le stationnement : "Dispositions générales" et article 12 du règlement des zones Ua, Uc, Up et 1AU

Motivation des modifications

La commune de Grand-Quevilly délibère le 18 mars 2011 sur un nouveau montant de participation dans le cas où le nombre de place de stationnement exigé ne peut être réalisé sur une parcelle concernée ou à proximité. Il est donc nécessaire de faire référence à cette nouvelle délibération.

Par ailleurs il est nécessaire de préciser que le minimum de places est bien de une par logement, afin d'éviter les contournements de la règle dans des projets pouvant comporter essentiellement de tout petits logements.

Enfin, afin de clarifier une confusion pour l'application de la règle distinguant établissements commerciaux et les constructions à usage de commerce la rédaction de l'article 11 doit être homogénéisée.

Mise en œuvre des modifications

L'article 4 des dispositions générales, alinéa 3, est rédigé comme suit :

..."verser, en application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, pour chaque place de stationnement manquante, une participation dont le montant est fixé par délibération du Conseil Municipal (du 21/12/2009 modifiée le 18/03/2011), en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue."

Les zones Ua, Uc, Up et 1AU, il est ajouté et précisé :

"le nombre de places doit être arrondi au nombre entier supérieur et dans tous les cas ne peut être inférieur à 1 place par logement.

De plus, une place de stationnement sera exigée par logement si le nombre de logements créés est supérieur au nombre de places de stationnement exigées par quantité de SHON.

En ce qui concerne le quota de places de stationnement, il est désormais fixé à une place par tranche de 50m² de SHON pour les établissements commerciaux comme pour les constructions à usage de commerce ; cette disposition concerne les zones Ua, Uc, Up et 1AU.

6. Article 10 de la zone N

Motivation de la modification

Afin de permettre l'installation de pylônes d'éclairage sur les terrains de sports situés dans le secteur N~~l~~, il est nécessaire de déroger pour ce type d'installation à la règle de hauteur maximale autorisée en secteur Nl.

Mise en œuvre de la modification

Il est donc ajouté à l'article 10 de la zone N que les hauteurs maximales autorisées peuvent être dépassées :

"-pour les pylônes d'éclairage liés à un équipement public."

7. Mise à jour des annexes

Motivation des modifications

Il est nécessaire d'intégrer dans les annexes du PLU les documents suivants :

- les 3 règlements d'assainissement collectif, d'assainissement non collectif et d'eau,
- la délibération du 17 décembre 2009 de l'Agglomération rouennaise portant sur la mise en place de documents de référence se rapportant aux services d'eau potable et d'assainissement à l'attention des aménageurs d'une part, et des communes d'autre part ;
- et le cahier des charges sur les extensions du réseau d'eau potable.

Mise en œuvre des modifications

Aux annexes du PLU sont ajoutés les documents ci-dessus mentionnés.