

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Commune de Petit-Couronne

Notice de présentation



1 – Le contexte règlementaire

2 – Procédure de la modification simplifiée

3 – Contexte communal

4 – Objets de la modification simplifiée

4.1 – Modification de l'article 10 de la zone UC

4.2 – Adaptations mineures du règlement de la zone UC

5 - Conclusion

1 – Le contexte règlementaire

Depuis le 1^{er} 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.

La Ville de Petit Couronne a sollicité le 16 février 2015 la Métropole pour engager une modification simplifiée de son PLU afin d'adapter le règlement de la zone UC pour permettre la réalisation d'un projet de construction de 37 logements porté par un bailleur social. Le projet situé rue Aristide Briand, est implanté sur les parcelles cadastrées AH 247, AH 248 et AH 249 d'une superficie totale de 1.515 m².

La réalisation de ce projet nécessite une adaptation du règlement de l'article 10 de la zone UC afin de déroger à des règles de prospects trop contraignantes. Cette modification permettra la réalisation d'un projet répondant aux objectifs du Schéma de Cohérence Territorial et du Programme Local de l'Habitat.

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

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD ;
- n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone naturelle, agricole ou une protection édicté en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisances ;
- ne porte pas sur la destination générale des sols ;
- vise à modifier un élément mineur.

Les conditions de mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée posée par le septième alinéa de l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés sont donc ainsi respectées.

2 – Procédure de la modification simplifiée

Selon l'article L.123-13-1 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 mise à disposition du public durant un mois. Les modalités de cette mise à disposition doivent être quant à elles définies par le Conseil Métropolitain, en lien avec la Commune, et portée à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Le Président a prescrit la modification simplifiée dans un arrêté en date du 23 mars 2015 (N°PPVS-ML-23.15).

Les modalités de mise à disposition du dossier au public de la modification simplifiée seront définies dans la délibération du Conseil Métropolitain du 20 avril 2015 de la façon suivante :

- Insertion d'informations sur la procédure dans le journal communal : l'Hebdo
- Informations sur le site de la Ville et de la Métropole
- Un registre destiné à recueillir les observations de toute personne intéressée sera mis à la disposition du public à la Mairie de Petit Couronne et au Pôle de Proximité Val de Seine du mercredi 29 avril au vendredi 29 mai inclus.

Un avis annonçant la mise à disposition au public du projet de modification simplifiée sera inséré dans le Paris Normandie au moins 8 jours avant celle-ci.

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 en Mairie pendant une durée de 1 mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans le Paris Normandie.

La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée sera annexée et transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité.

Depuis 1999, la population petit-couronnaise augmentait. Ainsi elle est passée de 9.057 habitants en 2007 à 9.248 en 2011. Il a été constaté que ces trois dernières années peu de logements neufs avaient été construits. Il en résulte une stagnation de la population depuis 2012. De plus avec le phénomène de desserrement des ménages, pour maintenir la population actuelle, il faudrait construire plus de 30 logements par an.

De plus, le faible taux de vacance (3,7 % selon les chiffres de l'INSEE) montre que la commune n'est pas en surproduction de logements.

Le PLH encourage la Commune à maintenir un développement de l'offre de construction et propose de « poursuivre les opérations de renouvellement de la ville sur elle-même et insérer en priorité les programmes neufs dans le tissu existant ».

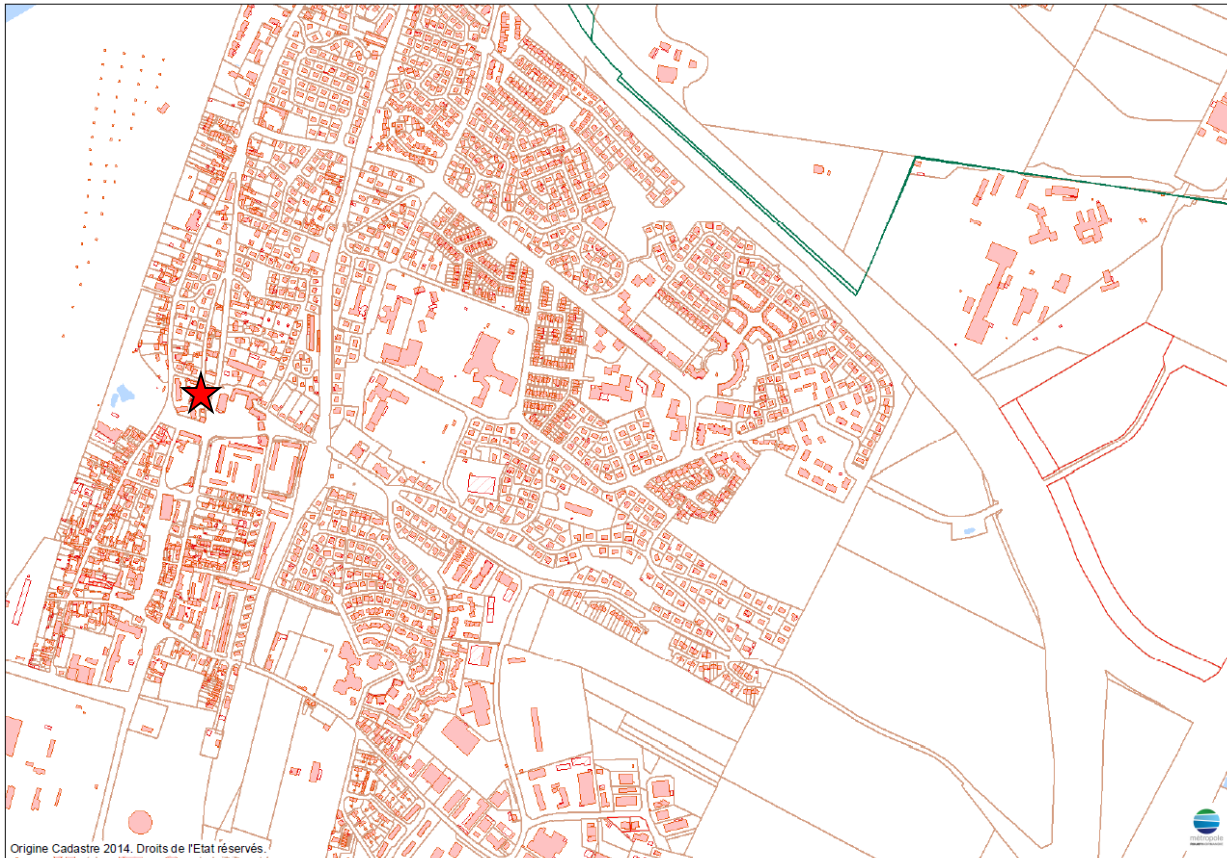
Petit-Couronne est une Commune dotée d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Cet outil permet d'encadrer l'urbanisation future en fonction des risques liés à la présence d'entreprises implantées sur le territoire communal ou à proximité.

Ainsi, la présence d'un PPRT sur la Commune rend plus complexe l'aboutissement de projets immobiliers. En effet, à différentes reprises, des porteurs de projets ont dû renoncer à des constructions incompatibles avec ce document.

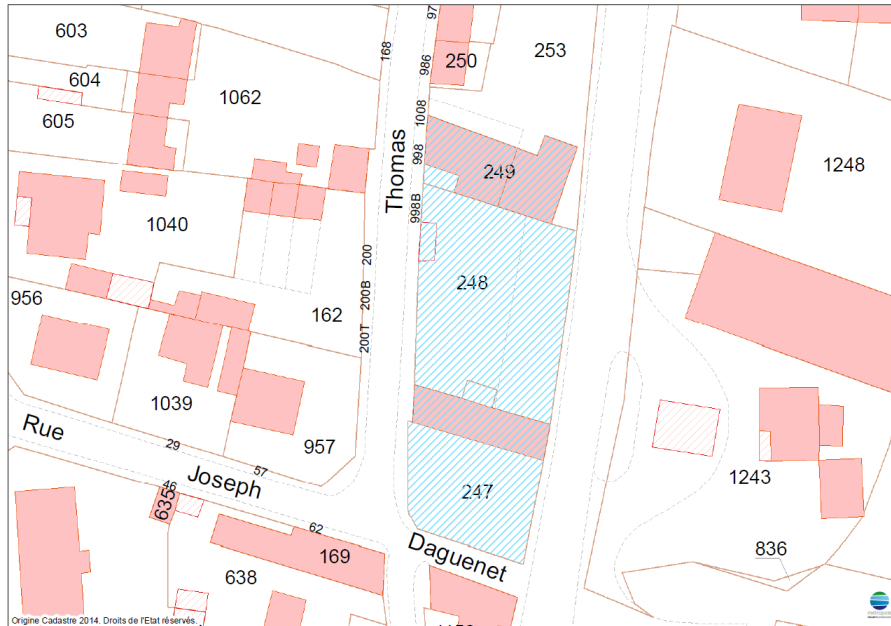
Le projet sur lequel travaille actuellement un bailleur, en partenariat avec la Commune respecte le PPRT. Néanmoins, ce projet est remis en question à cause d'une règle du PLU. Cependant, cette dernière n'est pas adaptée aux orientations de la zone : construction d'habitat collectif ou individuel groupé.

Le contexte démographique communal justifie donc le besoin de construire de nouveaux logements.

Implantation du projet dans la ville :



Parcellaire du projet :



Ce projet permettrait de revaloriser le lieu, en démolissant les constructions dégradés et en construisant un projet de qualité, et d'améliorer la qualité visuelle de l'entrée de la Ville.

4 – Objets de la modification simplifiée

4.1 – Modification de l'article 10 de la zone UC

En partenariat avec un bailleur, la Commune de Petit-Couronne travaille sur un projet de construction d'un collectif de 37 logements sociaux sur les parcelles AH 247, AH 248 et AH 249 d'une superficie totale de 1.515 m². La particularité de ses parcelles est qu'il y a une différence de niveau entre les deux rues.

L'article 10 du règlement de la zone UC impose que « La hauteur des constructions ne doit pas excéder, en tout point, les deux tiers de la plus petite distance séparant la construction de l'alignement opposé ». Cet article est contraignant pour la Commune puisqu'il ne permet pas d'aboutir à un projet dense en adéquation avec les orientations du Schéma de Cohérence Territorial.

Dans le chapeau de la zone UC, il est indiqué que « Le développement de l'habitat collectif ou individuels groupés sera favorisé. ». Or cette règle de l'article 10 complexifie la construction de ce type d'opération.

C'est pourquoi, il est proposé de supprimer cette règle qui bloque l'opération et pourrait contraindre l'évolution du tissu urbain du centre-ville de Petit-Couronne

4 – Objets de la modification simplifiée

4.2 – Adaptations mineures du règlement de la zone UC

Nous profitons de cette modification afin de prendre en compte les évolutions réglementaires récentes.

Depuis le 1er mars 2012, la Surface Hors Œuvre Brut (SHOB) et la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) ont été remplacées par une seule et unique surface dite surface de plancher.

La surface de plancher définie à l'article L.112-1 du Code de l'Urbanisme a été conçue en vue d'« unifier et simplifier la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme », conformément aux objectifs fixés par l'article 25 de la loi n°2010-788 du 12 Juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

Cette modification simplifiée permet de supprimer les termes SHOB et SHON et de les remplacer par Surface de Plancher dans le règlement de la zone UC.

La loi d'Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) modifie l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme et supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) dans le Plan Local d'Urbanisme.

Cette modification simplifiée permet de supprimer l'article 14 du règlement de la zone UC.

5 – Conclusions

Cette modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme permettra la réalisation d'un projet porteur d'un enjeu urbain et social important pour la Commune. Cette modification reste mineure et en cohérence avec les orientations fixées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ces adaptations ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de PLU initial, mais participent d'une évolution normale du document approuvé et ne nécessitent pas d'actualisation du tableau des superficies.

Il est proposé que le dossier tel qu'il est présenté soit mis à disposition du Public.