

VILLE DE SAINT-LEGER-DU-BOURG-DENIS



**Modification du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Saint-Léger-du-Bourg-
Denis**

NOTICE EXPLICATIVE

PLU arrêté le 17 Décembre 2006

PLU approuvé le : 11 Novembre 2005

Modification approuvée le : 28 Novembre 2006

Vu pour être annexé

à la délibération

en date du : 28/11/2006


Le Maire



Sommaire

INTRODUCTION	3
OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE AUA	5
La zone concernée	6
Programmation envisagée	7
Plan programme	8
Conformité avec le PLU et prise en compte de la gestion des risques	9
Conformité avec les orientations du PLU	9
La gestion des risques	10
Les incidences de la modification sur les documents du PLU	11
Le plan de zonage	11
Le rapport de présentation	11
Règlement de la zone AUa	11
MODIFICATION DU TRACE DES EMPLACEMENTS RESERVES	14
Motifs de la modification du PLU	15
Les emplacements réservés concernés	15
MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 DU REGLEMENT	18
Motifs de la modification du PLU	19
Les zones concernées	19
Les modifications apportées au règlement du PLU	19

INTRODUCTION

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Léger-du-Bourg-Denis approuvée en mars 2005 délimite une zone d'extension urbaine AUa dont l'ouverture à l'urbanisation était subordonnée à une modification du PLU reposant sur un projet global d'équipement et d'aménagement qui prend en compte les enjeux propres au site, notamment au regard de sa localisation en entrée de ville et la gestion des risques. Ce projet qui est conforme à la vocation de la zone telle qu'indiquée au PLU est dans sa phase finale d'élaboration.

Aussi, dans sa délibération du 9 juin 2006, le conseil municipal a décidé d'engager une procédure de modification, afin de mettre en œuvre le projet.

Objet de la modification

La présente modification a pour objet :

- de modifier le règlement « stricte » de la zone AUa pour permettre son urbanisation.
- de rectifier les tracés et emprises des emplacements réservés n°2 et n°4 à destination d'aménagement d'un cheminement piétons / 2 roues dans le cadre du plan Agglo-Vélo de l'agglomération de Rouen.
- de modifier les prescriptions architecturales de l'article 11 relatif au traitement des couvertures des constructions du règlement des zones Ua, Ub, Uc, Ud et AUb

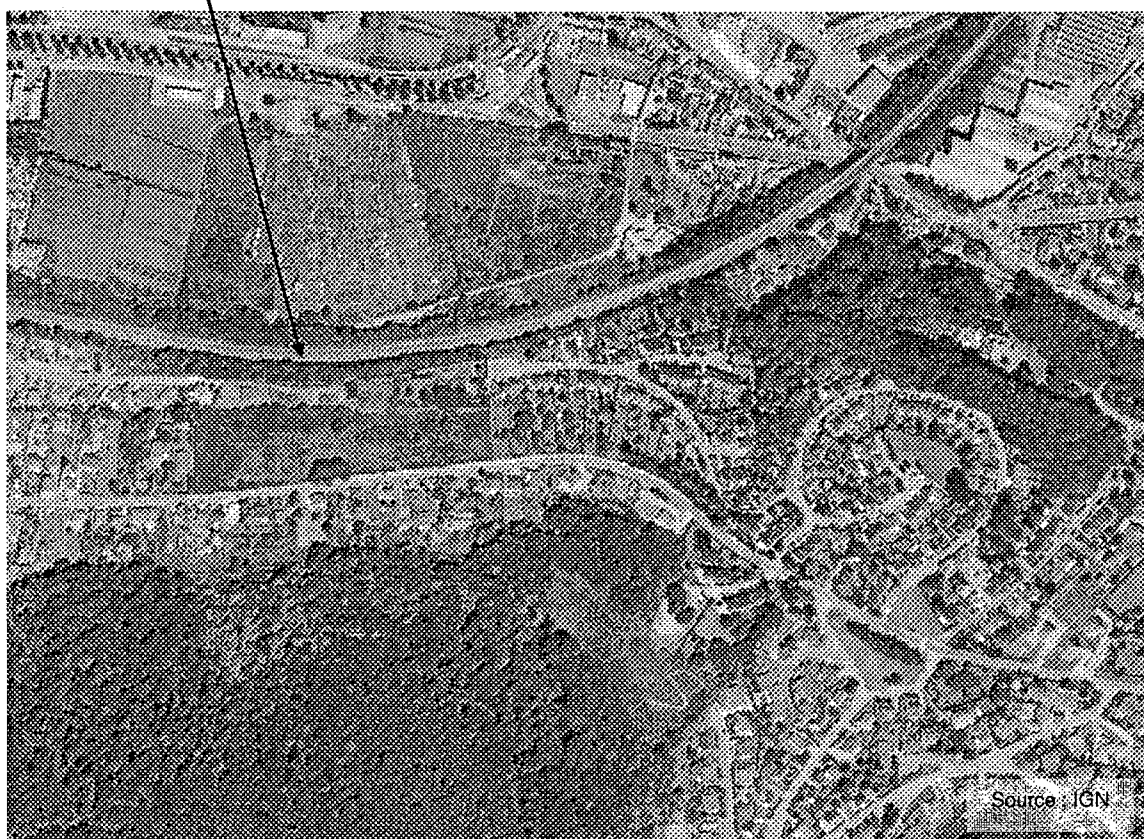
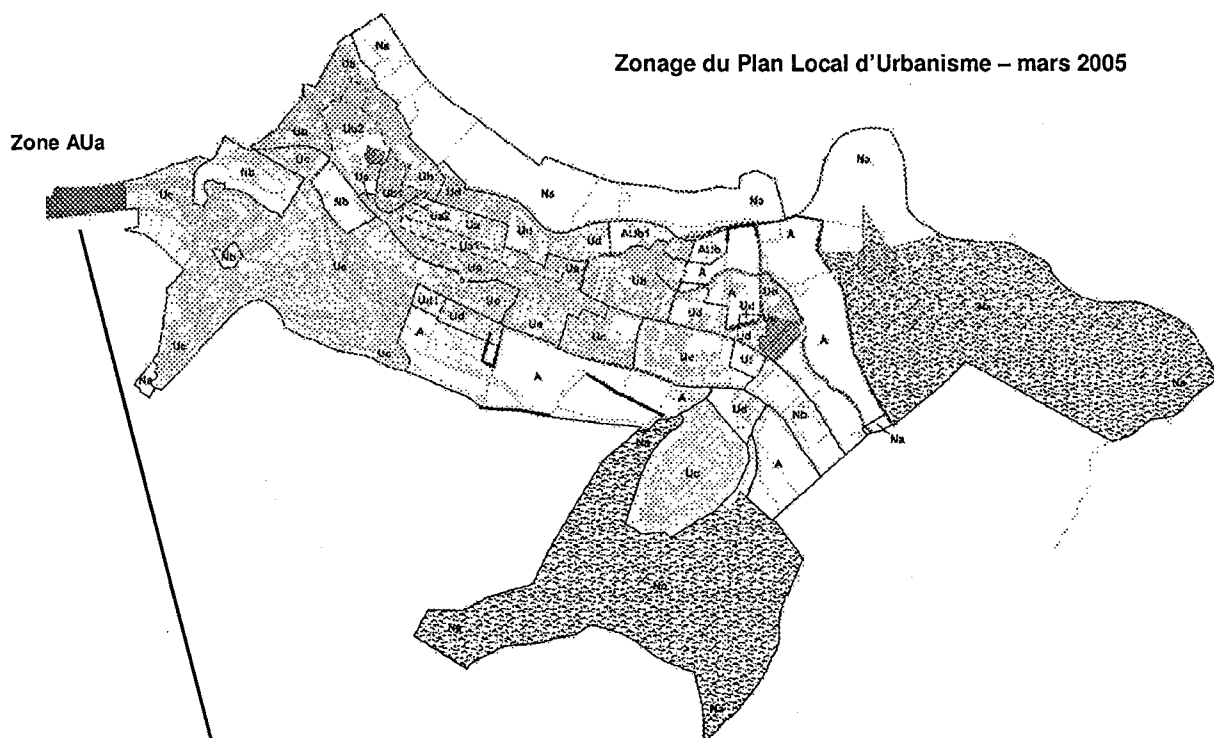
Le dossier de modification comprend :

- le règlement modificatif de la zone AUa
- les pages des règlements des zones Ua, Ub, Uc, Ud, et AUb concernées par les prescriptions relatives au choix des matériaux de couverture : pages 13, 23, 31, 39 et 62 du règlement du PLU,
- le plan de zonage modifié,
- le rapport de présentation modifié (page 64)

OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE AUA

La zone concernée

Le secteur concerné est situé à l'extrémité ouest de la commune, en continuité de la ville de Rouen entre le coteau boisé et la voie de chemin de fer.



Programmation envisagée

Le projet consiste à créer, sur un terrain d'un seul tenant d'une superficie de 13 803 m², une seule copropriété sur laquelle viendra s'implanter sur la partie haute du terrain à proximité de la rue des Broches, axe de desserte de la zone, plusieurs petits collectifs, dans une architecture de type « maisons de ville » (R+2+C).

Le projet prévoit la construction d'environ 90 logements se répartissant de la manière suivante :

- 20 type F1
- 40 type F2
- 25 type F3
- 5 type F4

En effet, compte tenu de sa proximité par les transports collectifs du CHU Charles Nicolle et des Facultés de Médecine et de Pharmacie, la population visée correspond essentiellement à des foyers unipersonnels ou jeunes ménages avec peu ou pas d'enfants. C'est pourquoi, la programmation privilégie les logements de petites tailles.

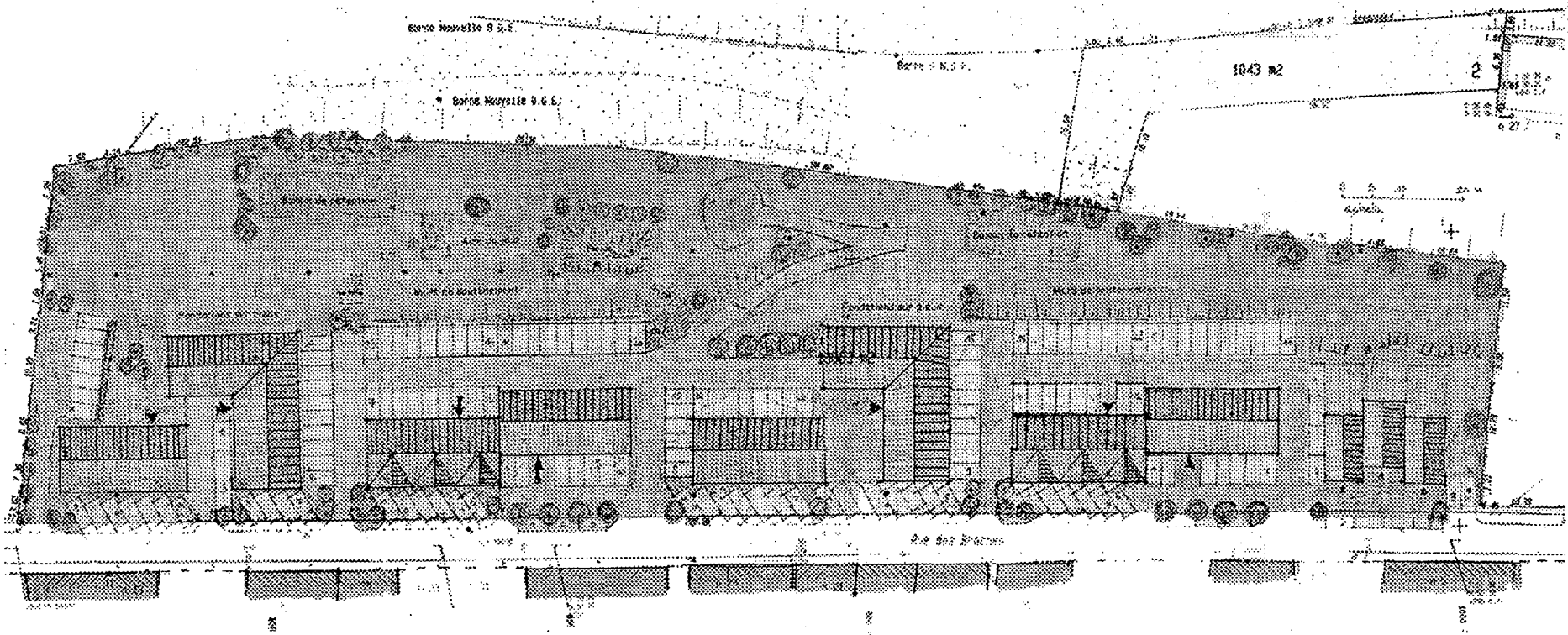
Cette programmation est cohérente avec les orientations du Plan Local d'Urbanisme.

En effet, lors du diagnostic, il avait été constaté que la production de logements sur la commune était à large prédominance de pavillons individuels, un mode d'urbanisation fortement consommateur d'espaces, alors que la commune se situe dans un secteur identifié par le programme local de l'habitat (PLH) comme déficitaire en foncier (document «identification des disponibilités foncières pour développer l'habitat»).

Le corollaire de la prédominance du pavillonnaire est évidemment le poids marqué des grands logements (8% de T1 et T2 – 98 – pour 23% de T3 et 69% de grands logements T4, T5 mais aussi T6), alors que sur la commune, au regard de l'évolution démographique constatée et projetée, l'enjeu est de diversifier les types de logements et de répondre à la demande croissante de petits logements.

Ce projet, de par sa programmation vise donc à renforcer la mixité des logements sur la commune et par la même à favoriser la mixité sociale.

Plan programme



ESQUISSE DU PROJET – IMAGE NON CONTRACTUELLE

Conformité avec le PLU et prise en compte de la gestion des risques

Conformité avec les orientations du PLU

Le projet est conforme à l'esprit du PLU tel qu'il a été approuvé :

1. En matière d'habitat

Le PLU de la commune, conforme au SCOT défini le secteur du projet comme « un territoire urbain et zone d'extension multifonctionnelle et/ou à économie tertiaire dominante ».

Ainsi, le projet d'aménagement qui vise la construction de petits logements collectifs et individuels est conforme aux orientations du PLU.

De plus, il participe à la mixité sociale sur le territoire communal.

2. En matière de protection de l'environnement

La ville de Saint-Léger-du-Bourg-Denis est concernée par la protection des espaces naturels et la qualité des eaux qu'elle rejette dans les cours d'eau ; elle est concernée par les mesures et les actions qui sont prises ou seront prises en vue de protéger les ressources en eau et les équilibres biologiques contre les pollutions.

Obligation est faite de se raccorder au réseau collectif d'assainissement et d'assurer l'évacuation des eaux usées dans ce réseau.

Une attention particulière a été apportée sur la qualité du traitement des eaux pluviales qui est à prévoir in situ et doit répondre aux exigences techniques en vigueur.

3. En matière d'identité de ville et de qualité paysagère

Les dispositions réglementaires cherchent à garantir une qualité d'aménagement sur le site.

Les franges et les espaces internes devront présenter une intégration paysagère forte, ainsi :

Les surfaces libres¹ doivent représenter au moins 40 % de la superficie du terrain et être traitées en espaces verts ou en jardins d'agrément, comportant au minimum un arbre ou un arbuste pour 100 m² d'espace planté.

Les aires de stationnement de plus de 500 m² seront plantées d'arbres et arbustes.

Il est recommandé de choisir les essences plantées parmi les essences locales.

¹ « L'emprise au sol des bâtiments, installations, aires de stationnement, dessertes et de toute surface imperméabilisée ne peut excéder 40 % de la superficie de la parcelle»

Le souci de qualité concerne également «les constructions et les installations, de quelque nature qu'elles soient» : elles se devront de «respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site» et «présenter une unité d'aspects et de matériaux ».

Ce souci de qualité répond à l'enjeu pour Saint-Léger-du-Bourg-Denis de garantir la préservation et la protection de son patrimoine identitaire, architectural et paysager.

De plus, situé dans le périmètre de protection des monuments historiques de la Tour de Carville à Darnétal, le projet devra respecter les avis des Architectes des Bâtiments de France, garant de la bonne intégration du projet et du respect des lignes de vue.

La gestion des risques

L'ensemble des risques connus susceptibles d'affecter le territoire communal a été pris en compte lors de l'élaboration du PLU.

Ainsi, ont été identifiés :

- les risques de cavités souterraines,
- les risques de ruissellement
- les risques d'inondations.

La prise en compte de ces risques s'est traduite par l'insertion de prescriptions particulières dans le règlement des zones concernées, et sont repérés dans les documents graphiques du PLU.

Sur la zone AUa, le PLU n'a pas identifié de risques particuliers.

Cependant, de par sa topographie, l'urbanisation du secteur d'étude pourrait entraîner une augmentation des eaux de ruissellement en aval.

Ainsi, dans le cadre des prescriptions réglementaires qui s'appliquent sur la zone, et afin d'éviter tout problème pour les constructions situées en bas du terrain, des bassins de rétention seront réalisés sur la parcelle accueillant le projet, par infiltration sur site et dans le respect de la loi sur l'eau.

Les incidences de la modification sur les documents du PLU

Le plan de zonage

La modification du PLU consiste à ouvrir à l'urbanisation la zone d'urbanisation future AUa et permettre la réalisation de cette extension urbaine conformément aux orientations du PADD et aux attentes des élus.

Elle n'entraîne pas de modification du plan de zonage.

Le rapport de présentation

La page 64 du rapport de présentation où la zone AUa apparaissait comme une zone d'urbanisation stricte a été modifiée et complétée afin de tenir compte du nouveau caractère de la zone.

Règlement de la zone AUa

Sont repris ci-après les points spécifiques faisant l'objet de modifications, le règlement de zone étant annexé dans son intégralité à la présente notice.

Une vocation principale d'habitat

Les articles 1 et 2 du règlement de zone détaillent respectivement les occupations et utilisation des sols interdites et celles soumises à conditions.

Toute occupation ou utilisation des sols non interdite par l'article 1 ou soumise à condition par l'article 2 est admise.

Cette zone de taille limitée constitue en prolongement de la zone Uc, la partie résidentielle de la commune. De par sa situation et sa desserte, elle a pour vocation principale l'habitat.

C'est pourquoi, tout type d'activités y est interdit, à l'exception des activités tertiaires et de services (ex/ profession libérales tels que médecins, infirmières...) n'engendrant pas de nuisances incompatibles avec une zone résidentielle.

Sont autorisés sous conditions les remblais et exhaussements du sol, notamment pour des raisons techniques liées à la stabilité du sol.

Permettre la construction de petits collectifs

Afin de permettre la construction de petits collectifs, la hauteur maximale de construction initialement fixée à 9 mètres, soit une construction de type R+1+C est passée à 12 mètres permettant d'accueillir un habitat de type R+2+C.

De plus, pour des raisons techniques liées à l'évacuation des eaux usées par gravité dans le réseau de l'agglomération de Rouen, les constructions doivent être rapprochées de l'alignement de la voie (Rue des Broches). Ainsi, le retrait par rapport à l'emprise publique initialement fixée à 10 mètres minimum est ramené à 5 mètres minimum.

Enfin, l'emprise au sol maximale des surfaces imperméabilisées est fixée à 40% au lieu de 30% afin de permettre la réalisation du projet. Toutefois, pour maintenir une faible imperméabilisation des sols, la superficie minimum d'espaces libres est maintenue à 40 % minimum.

Assurer l'intégration paysagère du site

Le règlement de la zone AUa à modifier portait déjà une attention particulière quant à la qualité de l'aspect extérieur des constructions; La modification introduit des prescriptions complémentaires, notamment à l'article AUa – 13 visant à renforcer encore l'insertion du projet dans le paysage.

L'article AUa -13 permet de s'assurer de la présence d'espaces verts et d'espaces de stationnements de qualité :

Les espaces libres de toute construction, accès, stationnement et terrasses, doivent représenter au moins 40% de la superficie du terrain. Ces espaces doivent être engazonnés et plantés.

« Les espaces non bâtis et non utilisés pour l'accès, la desserte, les aires de stationnement et de stockage doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente, et plantés d'au moins un arbre ou arbuste pour 100 m² de leur superficie choisi de préférence parmi les essences locales.

Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre, d'une superficie de stockage supérieure à 500 m², devront être plantés d'arbres et d'arbustes et faire l'objet d'un aménagement paysager ou architectural sur sa périphérie. »

Garantir la sécurité d'accès au site et le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques

Les conditions d'accès et de voiries ont été complétées afin de garantir une bonne desserte de la nouvelle zone d'habitat et notamment :

- d'assurer la sécurité et le fonctionnement de la circulation sur la rue des Broches
- de satisfaire aux exigences de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les règles concernant le stationnement des véhicules ont été complétées afin de tenir compte de la vocation de la zone et d'assurer le stationnement en dehors de la voie publique (2 places par logement).

Enfin, afin de participer activement à la promotion des modes de déplacements alternatifs, et conformément au Plan de Déplacements Urbains de l'agglomération de Rouen, des normes de stationnements vélos ont également été ajoutées (1 m² de stationnement vélo par logement avec un minimum de 3 m²).

MODIFICATION DU TRACE DES EMPLACEMENTS RESERVES

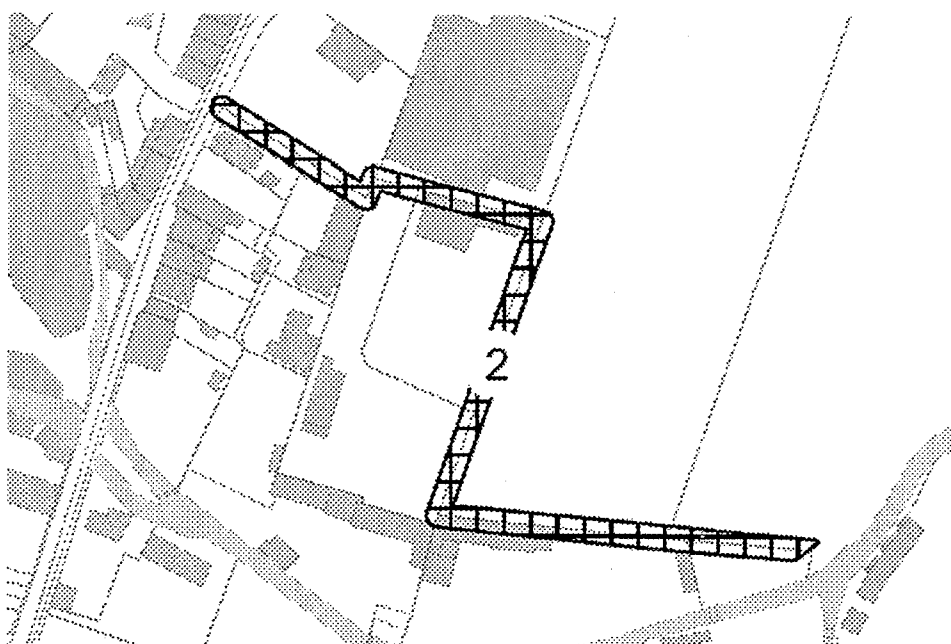
Motifs de la modification du PLU

La modification de ces emplacements réservés est justifiée pour cause d'erreur matérielle sur le plan de zonage.

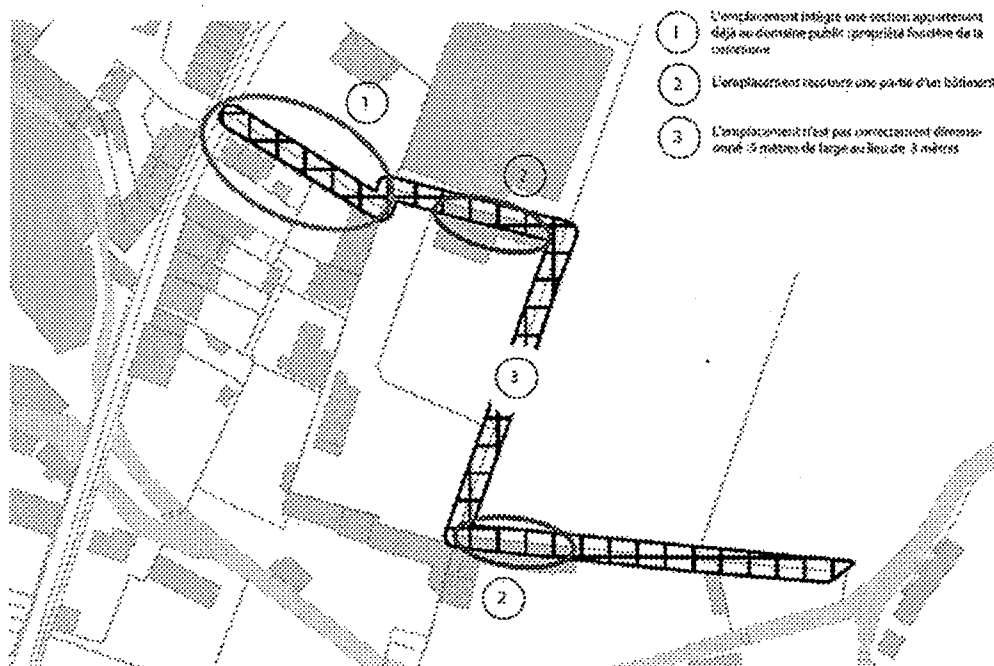
Les emplacements réservés concernés

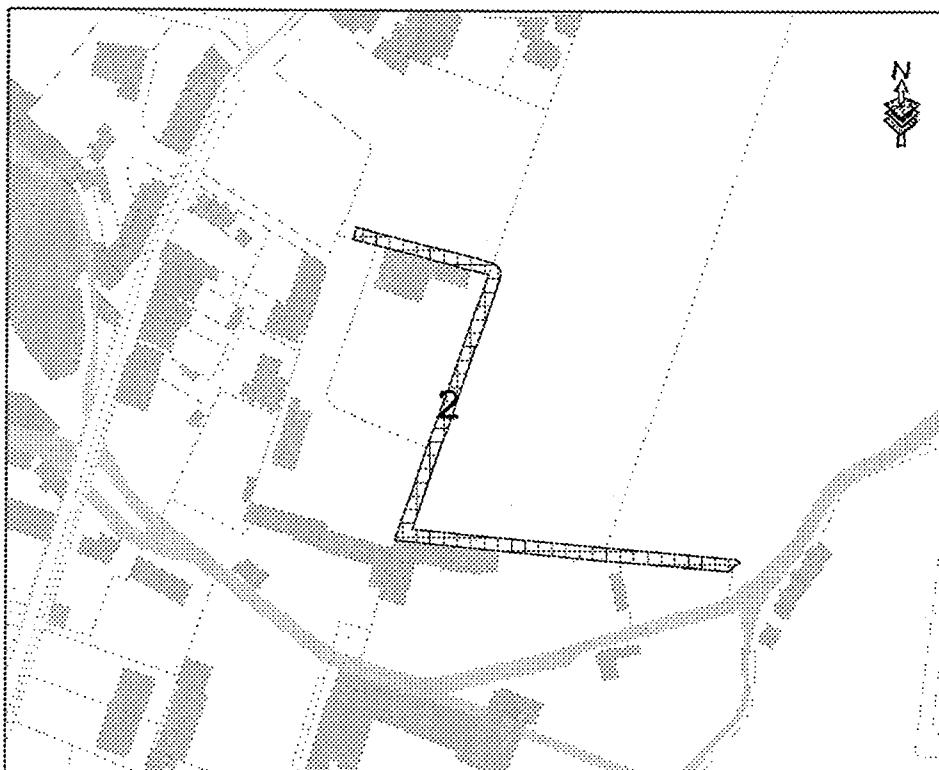
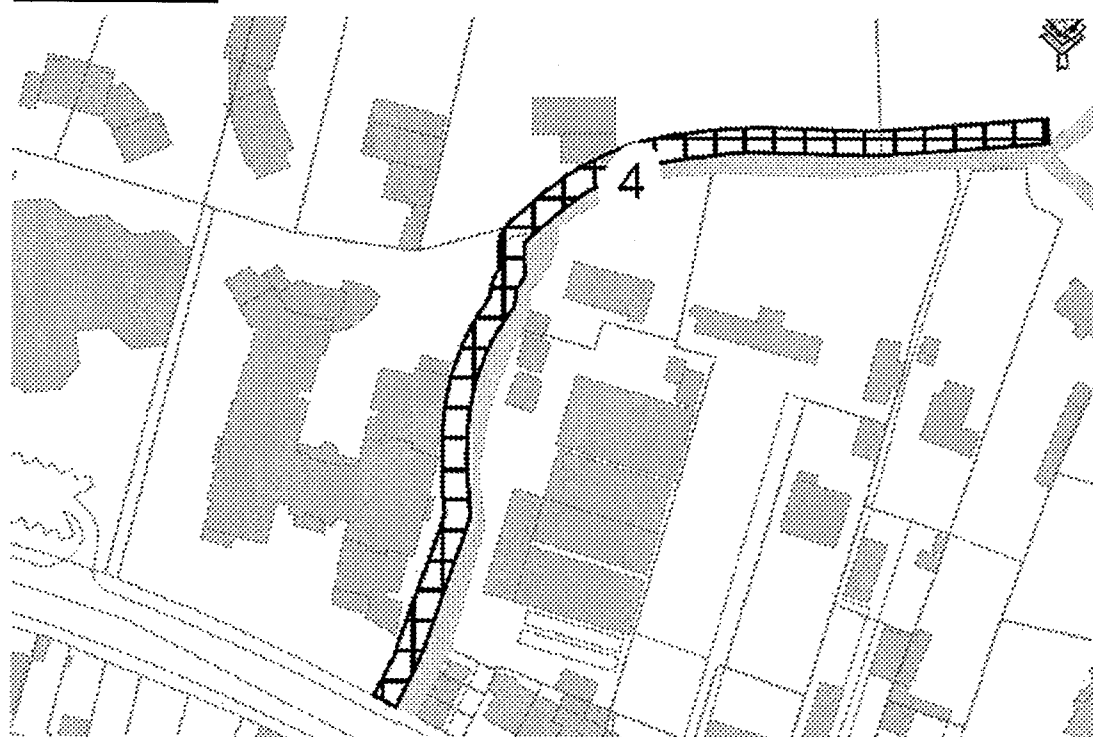
L'emplacement réservé n°2 :

Plan de situation

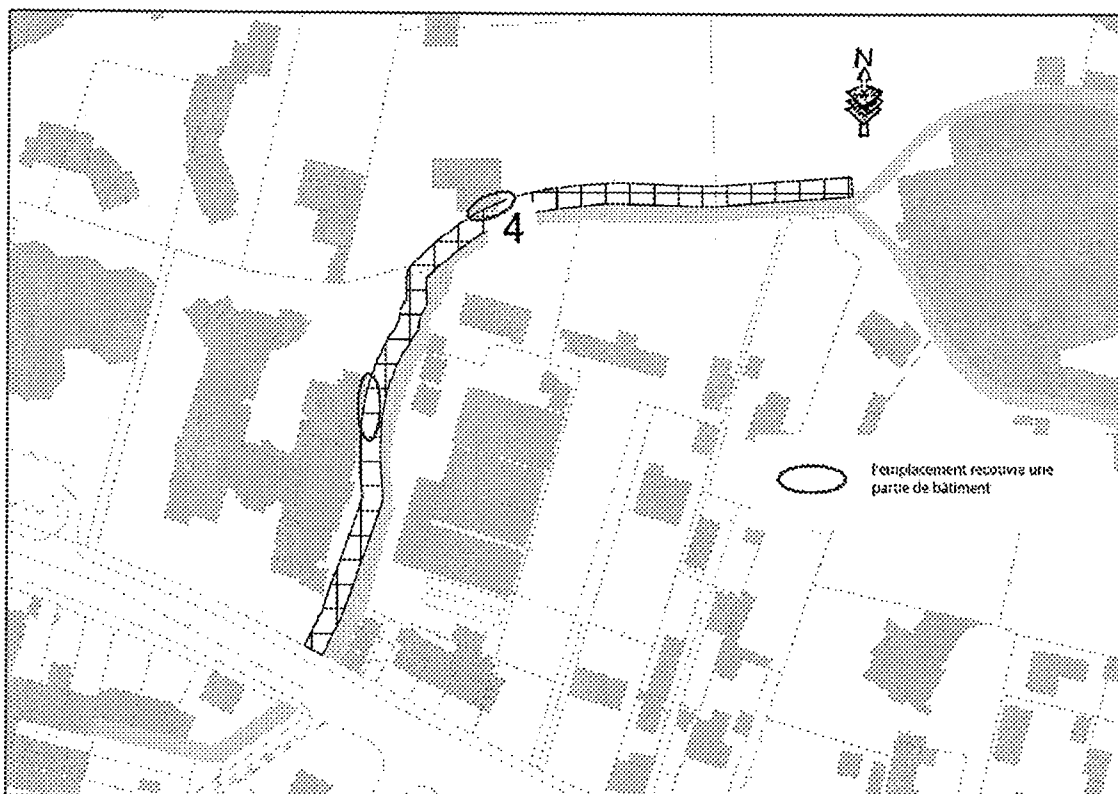


Les corrections à apporter

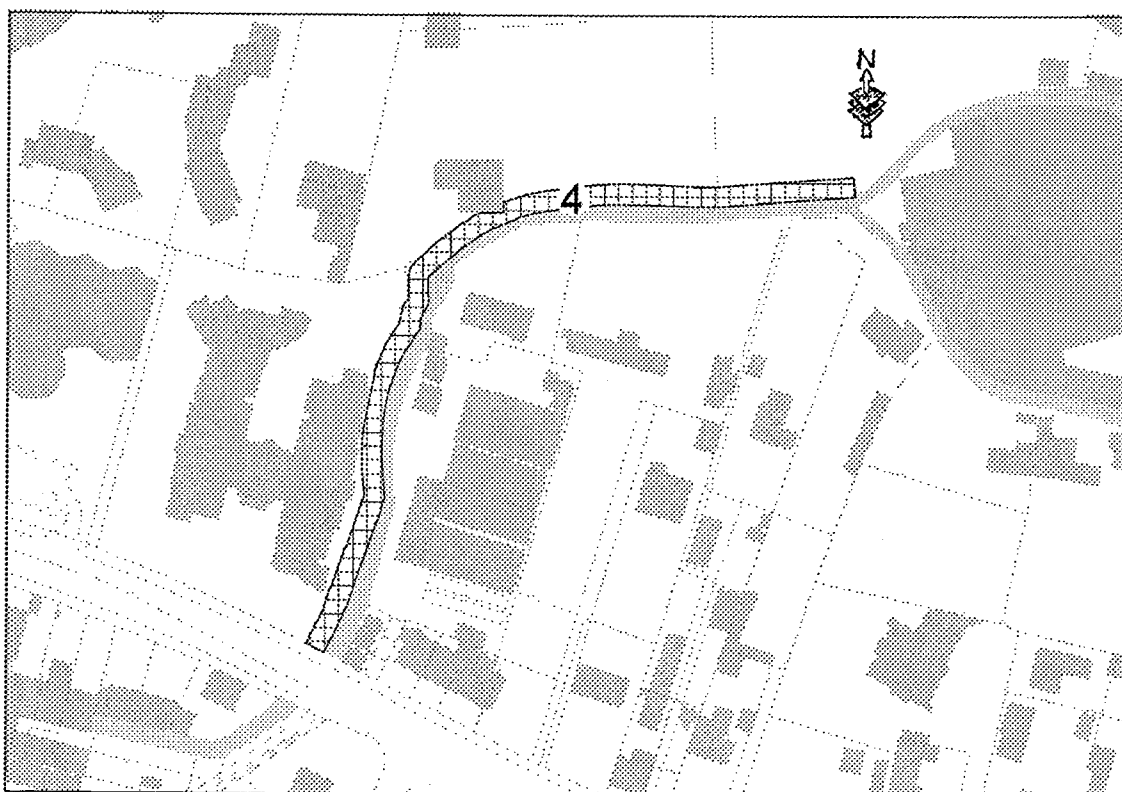


L'emplacement réservé n°2 modifié**L'emplacement réservé n°4 :****Plan de situation**

Les corrections à apporter



L'emplacement réservé n°4 modifié



MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 DU REGLEMENT

Motifs de la modification du PLU

Suite à une difficulté d'interprétation de la règle relative au choix des matériaux de couverture, notamment la possibilité d'utiliser des matériaux alternatifs à la tuile et à l'ardoise sous certaines conditions, la commune souhaite clarifier les règlements des zones concernés.

Les zones concernées

Il s'agit des zones Ua, Ub, Uc, Ud et AUb

Les modifications apportées au règlement du PLU

Les préconisations de l'article 11 portant sur le choix des matériaux de couverture ont été réécrites suivant les objectifs suivants :

- continuer à garantir l'utilisation de matériaux de qualité en cohérence avec les matériaux observés sur la commune (tuiles et ardoises)
- offrir la possibilité d'utiliser des matériaux similaires d'aspect et de teinte
- permettre l'emploi de matériaux spécifiques pour des raisons architecturales ou pour des contraintes de construction sur une partie de la toiture

Ainsi, la nouvelle règle est la suivante :

« Les couvertures des constructions devront être réalisées principalement (dominante) en ardoise ou en tuile ou tout autre matériau similaire d'aspect et de teinte afin de garantir la cohérence et l'homogénéité globale des toitures de la commune

Il pourra être admis d'autres matériaux pour des raisons de composition architecturale ou de techniques de construction sur certaines parties de la toiture. »

Les règlements des différentes zones ont été modifiés en conséquence. Les paragraphes modifiés apparaissent en italique.