

DÉPARTEMENT DE SEINE MARITIME

COMMUNE DE PETIT COURONNE

RÉVISION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE EXPLICATIVE

Pôle Cadre de Vie
HA/EA

L'élaboration du Plan d'Occupation des Sols de la Commune de Petit Couronne a été approuvée en Conseil Municipal le 1^{er} Juillet 1980. Plusieurs modifications ont été menées depuis :

- 1^{ère} modification approuvée le 4 juillet 1988
- 2^{ème} modification approuvée le 29 Janvier 1990
- une 1^{ère} révision engagée en juillet 1991 et approuvée par délibération en Conseil Municipal le 14 Octobre 1999.
- 3^{ème} modification approuvée le 11 octobre 2001
- une 2^{ème} révision prescrite par délibération en date du 12 juillet 2001 et du 31 janvier 2002 et en conséquence, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 22 Décembre 2003.

La municipalité souhaite aujourd'hui engager une procédure de révision simplifiée sur un secteur de son territoire et de modalités légères du règlement du PLU apparues dans la pratique de l'instruction des autorisations d'occupation du droit des sols :

- L'entrée Nord de la ville
- Une modification des articles UC 6 et UE 6 : « l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » du règlement du PLU
- L'article UE 9 : « l'emprise au sol des constructions »

Les modifications portent sur les points suivants :

I - Terrains portuaires à l'entrée Nord de Petit Couronne.

A la fin des années 90, le Port Autonome de Rouen, dénommé aujourd'hui « Grand Port Maritime de Rouen », envisageait une nouvelle voie de liaison entre le giratoire des Docks, à la sortie de l'échangeur de la Sud III (RN 338) et le boulevard Maritime, face à la voie d'accès au quai de Petit Couronne (terminal sacs).

Ce nouveau barreau routier traversait les terrains portuaires, classés en UZa (Zone d'Activités et de Services) dans le PLU et longeait une autre parcelle classée en UCa (Zone urbaine à vocation mixte). Cette nouvelle voie passait au-dessus de la ligne SNCF électrifiée, ce qui engendrait la construction d'un ouvrage d'art de plus de 7 mètres de haut.

La réalisation de ce projet aurait eu des conséquences environnementales dommageables, qu'elles soient visuelles ou sonores, puisqu'il rapprochait une circulation à dominante poids lourds dans une zone d'habitation et qu'il constituait un obstacle visuel discutable compte tenu de la nécessité de surélever le talus pour franchir les voies ferrées.

Lors de la révision du POS, engagée en 2001 et le passage en PLU, la ville avait donc décidé de prolonger l'Espace Boisé Classé (EBC), déjà existant le long de l'urbanisation, formant une zone tampon entre les activités portuaires et la ville.

L'emprise réservée à l'EBC se prolonge jusqu'au giratoire des docks entre le futur barreau routier et l'espace destiné aux constructions futures classé en zone UCa.

Or, le Grand Port Maritime de Rouen, dans un récent courrier nous informe de l'abandon du projet de création de la nouvelle voie de liaison entre le giratoire des docks et le boulevard maritime au Nord Ouest de la parcelle urbanisable.

Effectivement, au terme de ses réflexions, le GPM de Rouen se concentre aujourd'hui sur une restructuration de l'axe existant, à savoir le boulevard des Docks.

En conséquence, l'Espace Boisé Classé créé en 2001 lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme, pour pallier les nuisances prévisibles du nouveau barreau routier, ne se justifie plus dans sa forme actuelle.

Il est donc proposé de déplacer son emprise vers le Nord Ouest le long de la voie ferrée existante, tout en l'élargissant quelque peu à son extrémité Nord. Le glissement de l'EBC inscrit au PLU, actuellement en vigueur, permettra de disposer d'une configuration parcellaire plus attractive et fonctionnelle dans le cadre de l'aménagement de la zone UCa à vocation mixte à l'entrée Nord de la Ville de Petit couronne.

Voir en annexe :

- Le projet du barreau routier qui était envisagé par le GPMR
 - L'extrait du PLU de 2003
 - L'extrait du PLU après modification.
- } Plan de zonage

II - Règlement : Article UC et UE 6 - Implantation des constructions par rapport au domaine public

Dans quelques quartiers de la ville, il existe des parcelles de terrain en nature d'espaces verts, parfois de grandes dimensions : supérieures à 20 mètres de large, classées dans le domaine public de la ville et à ce titre (articles UC 6 et UE 6 du règlement) : « l'implantation des constructions doit respecter l'alignement des façades le long des voies publiques s'il est existant, sinon à une distance minimum de 5 mètres de l'emprise publique ».

Or ces espaces verts, compris entre une voie routière et une limite privée, s'apparentent à un domaine privé communal et dans ces conditions les constructions pourraient être édifiées en limite séparative (articles UC 7 et UE 7).

Il en est de même pour quelques chemins piétonniers en zone pavillonnaire classés dans le domaine public communal. Ces cheminements sont situés soit à l'arrière ou sur le côté des parcelles, parfois les deux.

La règle des 5 mètres par rapport à l'emprise publique est contraignante et pénalise les propriétaires qui souhaitent réaliser une extension à leur habitation, construction d'une véranda ou autres, dès lors que leur parcelle est bordée d'un espace vert ou d'un chemin piétonnier faisant partie du domaine public communal.

Il est proposé de modifier le règlement du PLU : Article UC 6 et article UE 6, rajout d'un alinéa 6.4-, comme suit :

« 6.4- Dans le cas d'un terrain bordé d'un chemin piétonnier classé dans le domaine public communal, dont la largeur ne permet pas de le rendre carrossable à une circulation automobile normale, ou bordé d'un espace vert classé dans le domaine public communal, dont la largeur serait supérieure ou égale à la hauteur de la construction projetée en limite de propriété et ne faisant pas partie d'un trottoir aménagé le long d'une voie de circulation quelle que soit sa largeur, les constructions peuvent être édifiées en limite de propriété. »

Voir en annexe :

- Les extraits du règlement du PLU, article UC 6 et UE 6 avant et après modification.

III - Règlement : Article UE 9 - Emprise au sol des constructions

Les règles de prospect et de densité sont régies dans la zone UE : par les distances d'implantation des constructions par rapport aux limites d'emprises publiques ou privées, par la hauteur maximale des constructions, par le coefficient d'occupation des sols.

L'article UE 9 précise en outre que l'emprise de la projection au sol des bâtiments doit être inférieure ou égale à 40% de la surface du terrain.

Cette prescription semble tout à fait superflue et inutile, elle pénalise les propriétaires de petites parcelles qui souhaitent agrandir leur habitation ou étendre leur maison par l'adjonction d'une véranda. Cette règle ne figure pas dans le règlement de la zone UC, ni n'existait pas dans le règlement de la zone UE dans le POS de 2001.

En conséquence, nous proposons de supprimer cette prescription.

Le texte de l'article UE 9 sera rédigé ainsi :

« Pas de prescription particulière ».

Voir en annexe :

- *L'extrait du règlement du PLU, zone UE, article 9, avant et après modification.*

Tel est l'objet de la présente procédure modifiant uniquement ces points du Plan Local d'Urbanisme et qui comprend :

- la présente note explicative
- le règlement de la zone UC modifié
- le règlement de la zone UE modifié
- le plan de zonage modifié

A

Le Maire,

Le

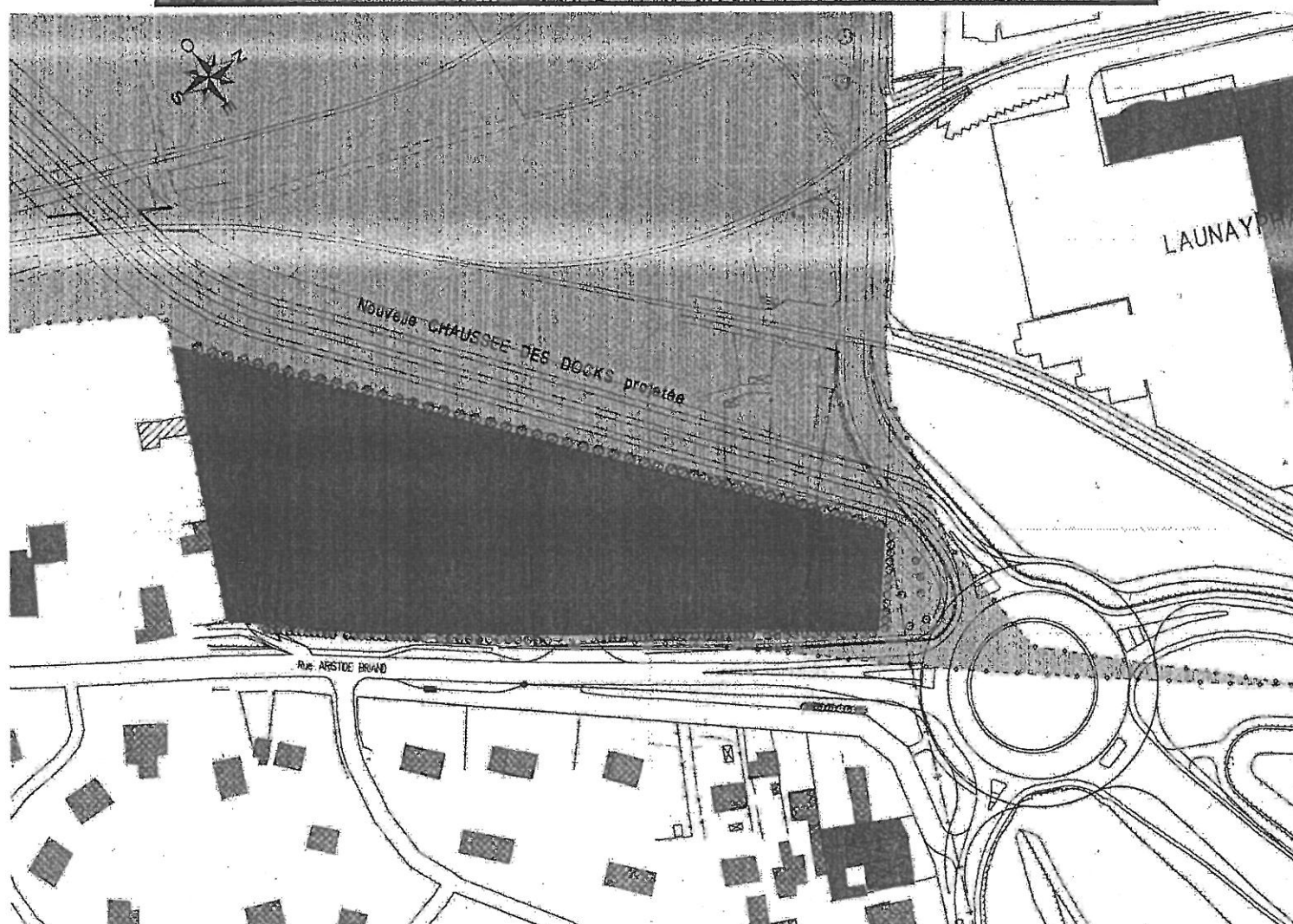
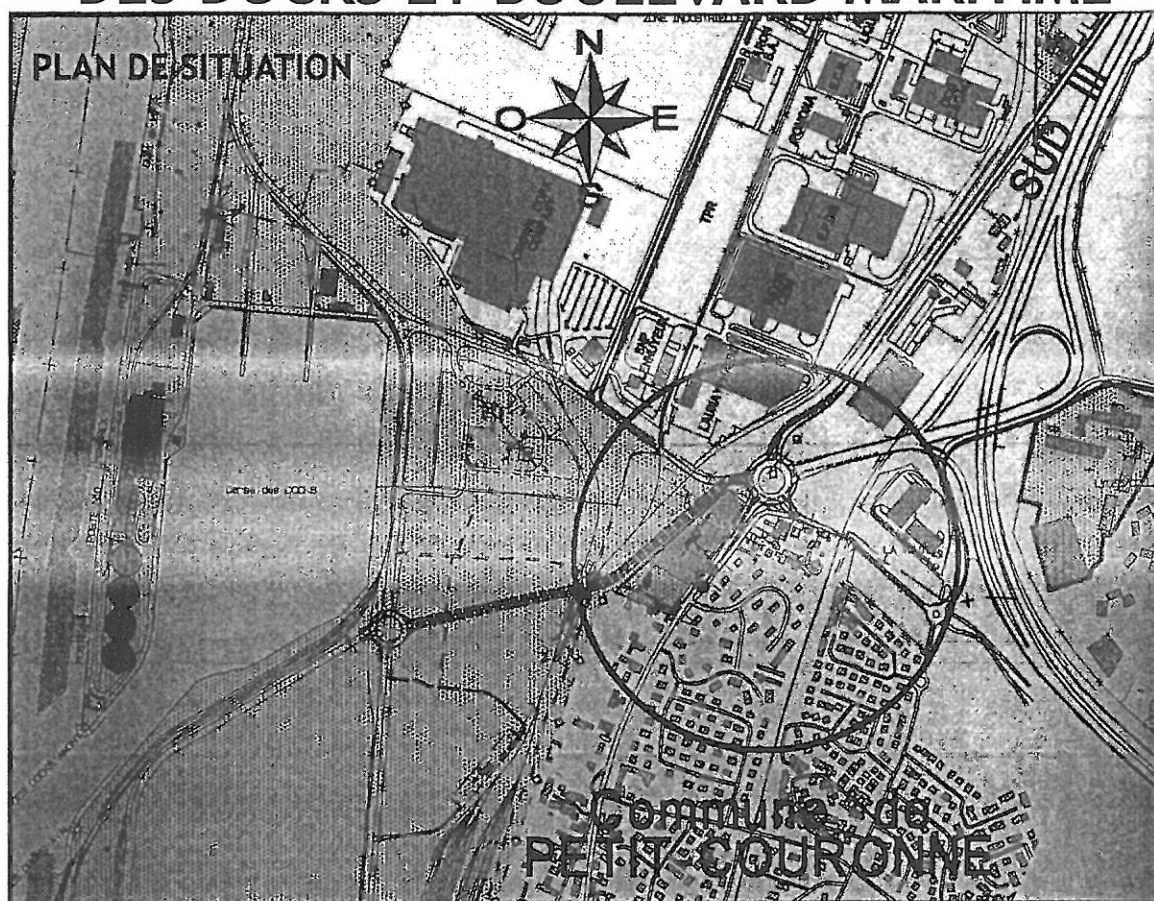
Dominique RANDON

I - Terrains portuaires à l'entrée Nord de Petit Couronne.

Annexes :

- *Le projet du barreau routier qui était envisagé par le GPMR*
 - *L'extrait du PLU de 2003*
 - *L'extrait du PLU après modification.*
- } *Plan de zonage*

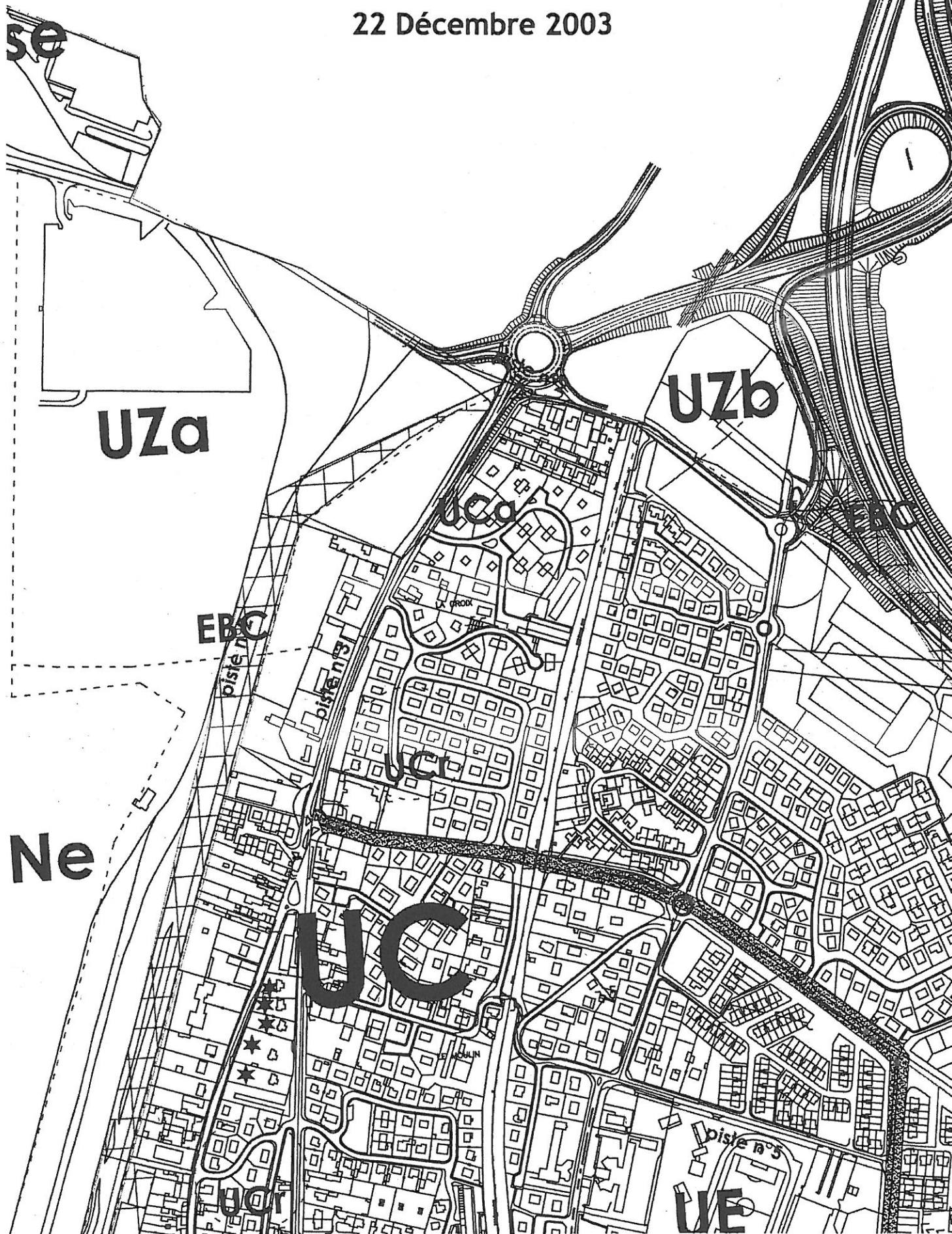
PROJET VOIE DE LIAISON ENTRE GIRATOIRE DES DOCKS ET BOULEVARD MARITIME



PLU

Plan de zonage en vigueur

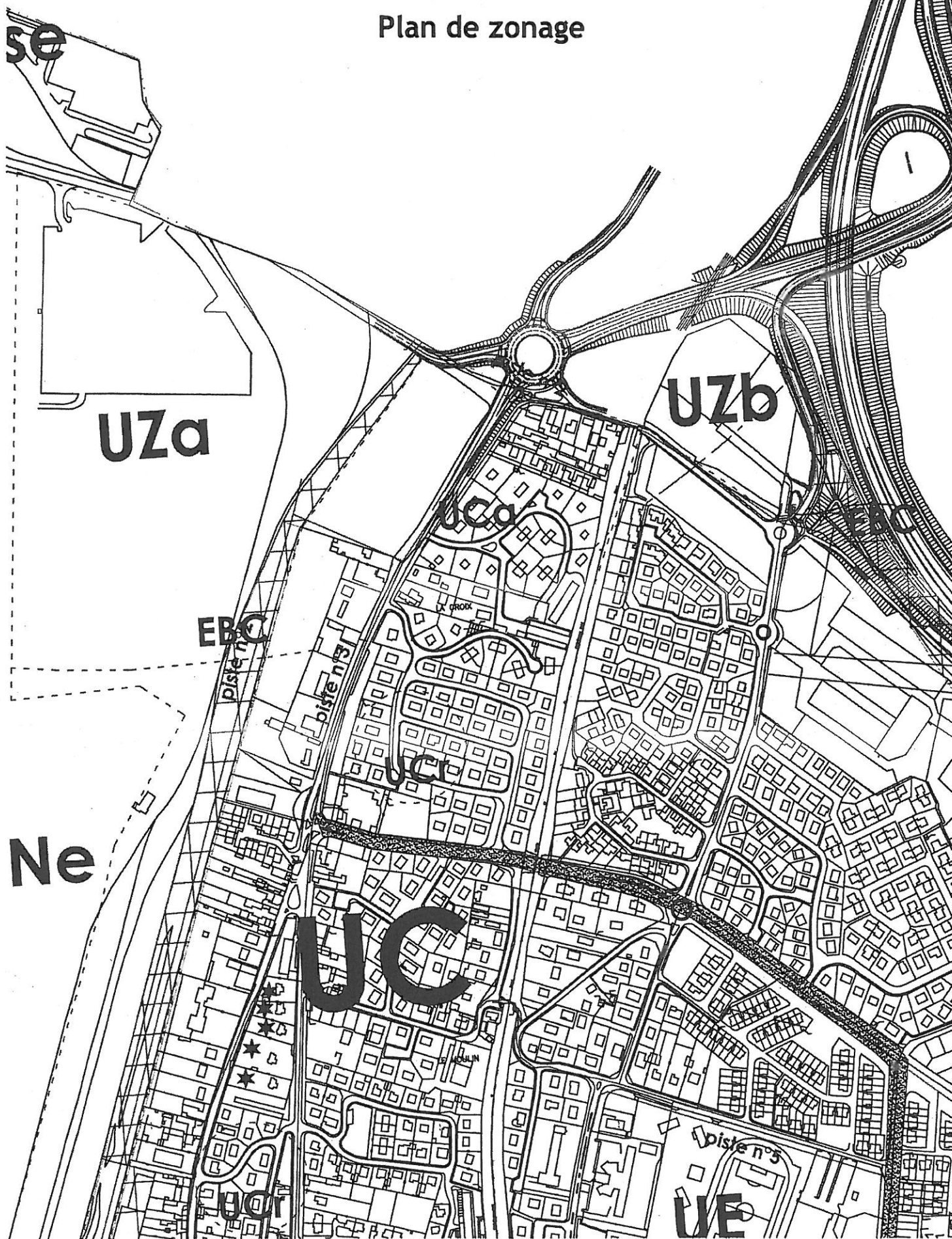
22 Décembre 2003



PLU

Projet de modification

Plan de zonage



II - Règlement : Article UC et UE 6 - Implantation des constructions par rapport au domaine public

III - Règlement : Article UE 9 - Emprise au sol des constructions

Annexes :

- Les extraits du règlement du PLU, article UC 6 et UE 6 avant et après modification.

- L'extrait du règlement du PLU, zone UE, article 9, avant et après modification.

Quand le réseau public est encore aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain.

Article UC 5- La superficie minimum des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de superficie minimum, néanmoins toute division de propriété devra être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants réservant en particulier la possibilité d'accès et d'équipement de ces terrains et de gestion des eaux pluviales.

Article UC 6- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1- En cas d'un alignement de façades des constructions existantes, les futures constructions devront respecter les alignements des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Toutefois des décrochements ou des saillies ponctuelles peuvent être autorisés pour des raisons architecturales, dans la mesure où elles respectent les conditions suivantes :
- au sol, retrait maximal de 3 mètres, sauf si création d'une véritable place urbaine
 - en élévation, se situer à au moins 4,50 mètres de hauteur par rapport au trottoir et ne pas présenter une saillie supérieure à 1,20 mètres, sans aucun débord possible sur la voie de circulation.
- 6.2- Dans les autres cas, les constructions seront édifiées à une distance minimum de 5 mètres de la limite d'emprise publique, future ou existante.
- 6.3- En cas de retrait dûment justifié, l'espace situé entre la construction et le domaine public fera l'objet d'un traitement paysager et la séparation entre domaine public et domaine privé sera assurée par une clôture.

Article UC 7- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions peuvent être édifiées en bord continu d'une limite séparative à l'autre.

- 7.1- Lorsque la parcelle présente une façade sur rue égale ou inférieure à 10 mètres, les constructions devront s'implanter à une limite séparative à l'autre.
- 7.2- Lorsque les constructions ne sont pas édifiées en limite de propriété, la distance minimum à respecter entre la limite et la construction sera égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Article UC 8- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1- Les façades ou parties de façades des constructions en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues principales, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6m.

Article UC 9- L'emprise au sol des constructions

Pas de prescription particulière.

Article UC 10- La hauteur maximale des constructions

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.

- 10.1- La hauteur à l'égout sera fonction des constructions voisines.
- 10.2- La hauteur maximale ne peut excéder R+3+ un niveau de comble, ni 13 mètres à l'égout de toiture.

- 4.3- **Autres réseaux :** pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.
Quand le réseau public est encore aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain.

Article UC 5- La superficie minimum des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de superficie minimum, néanmoins toute division de propriété devra être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants réservant en particulier la possibilité d'accès et d'équipement de ces terrains et de gestion des eaux pluviales.

Article UC 6- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1- En cas d'un alignement de façades des constructions existantes, les futures constructions devront respecter les alignements des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Toutefois des décrochements ou des saillies ponctuelles peuvent être autorisés pour des raisons architecturales, dans la mesure où elles respectent les conditions suivantes :
- au sol, retrait maximal de 3 mètres, sauf si création d'une véritable place urbaine
 - en élévation, se situer à au moins 4,50 mètres de hauteur par rapport au trottoir et ne pas présenter une saillie supérieure à 1,20 mètres, sans aucun débord possible sur la voie de circulation.
- 6.2- Dans les autres cas, les constructions seront édifiées à une distance minimum de 5 mètres de la limite d'emprise publique, future ou existante.
- 6.3- En cas de retrait dûment justifié, l'espace situé entre la construction et le domaine public fera l'objet d'un traitement paysager et la séparation entre domaine public et domaine privé sera assurée par une clôture.
- 6.4- Dans le cas d'un terrain bordé d'un chemin piétonnier classé dans le domaine public communal, dont la largeur ne permet pas de le rendre carrossable à une circulation automobile normale, ou bordé d'un espace vert classé dans le domaine public communal, dont la largeur serait supérieure ou égale à la hauteur de la construction projetée en limite de propriété et ne faisant pas partie d'un trottoir aménagé le long d'une voie de circulation quelle que soit sa largeur, les constructions peuvent être édifiées en limite de propriété.

Article UC 7- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.

- 7.1- Lorsque la parcelle présente une façade sur rue égale ou inférieure à 10 mètres, les constructions devront s'implanter d'une limite séparative à l'autre.
- 7.2- Lorsque les constructions ne sont pas édifiées en limite de propriété, la distance minimum à respecter entre la limite et la construction sera égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Article UC 8- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1- Les façades ou parties de façades des constructions en vis-à-vis sur un même terrain, lorsqu'elles comportent des vues principales, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6m.

Article UC 9- L'emprise au sol des constructions
Pas de prescription particulière.

Quand le réseau public est encore aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain.

Article UE 5- Les caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de superficie minimum, néanmoins toute division de propriété devra être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants réservant en particulier la possibilité d'accès et d'équipement de ces terrains et de gestion des eaux pluviales.

Article UE 6- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1- En cas d'alignement de façade des constructions existantes, les futures constructions devront respecter les alignements des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Toutefois des décrochements ou des saillies peuvent être autorisés pour des raisons architecturales, dans la mesure où elles respectent les conditions suivantes :
- au sol, retrait maximal de 3 mètres, sauf création d'une véritable place
 - en élévation, se situer à au moins 4,50 mètres de hauteur par rapport au trottoir et ne pas présenter une saillie supérieure à 1,20 mètres, sans aucun débord possible sur la voie de circulation.
- 6.2- Dans les autres cas, les constructions seront édifiées à une distance minimum de 5 mètres de la limite d'emprise publique, future ou existante.
- 6.3- Le cas échéant, lorsque le bâtiment est implanté en retrait de l'alignement, la limite au sol indiquant la séparation entre domaine public et domaine privé sera matérialisée sans ambiguïté.

Article UE 7- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions peuvent être édifiées en bordure continue d'une limite séparative à l'autre.

- 7.1- Lorsque les constructions ne sont pas édifiées en limite de propriété, la distance minimum à respecter entre la limite et la construction sera égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Article UE 8- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription particulière.

Article UE 9- L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 0,40.

Article UE 10- La hauteur maximale des constructions

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. La hauteur maximale ne peut excéder R+3+ un niveau de comble, ni 13 mètres à l'égout de toiture.

Article UE 11- L'aspect extérieur des constructions, l'aménagement des abords et les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes, doivent respecter le caractère de l'environnement. Notamment, leur volume, leurs matériaux et teintes, leurs percements, leur toiture doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.

Aspect extérieur :

- 11.1+ La pente des toitures sera au moins égale à 35°.

Quand le réseau public est encore aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain.

Article UE 5- Les caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de superficie minimum, néanmoins toute division de propriété devra être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants réservant en particulier la possibilité d'accès et d'équipement de ces terrains et de gestion des eaux pluviales.

Article UE 6- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1- En cas d'alignement de façade des constructions existantes, les futures constructions devront respecter les alignements des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Toutefois des décrochements ou des saillies peuvent être autorisés pour des raisons architecturales, dans la mesure où elles respectent les conditions suivantes :
- au sol, retrait maximal de 3 mètres, sauf création d'une véritable place
 - en élévation, se situer à au moins 4,50 mètres de hauteur par rapport au trottoir et ne pas présenter une saillie supérieure à 1,20 mètres, sans aucun débord possible sur la voie de circulation.
- 6.2- Dans les autres cas, les constructions seront édifiées à une distance minimum de 5 mètres de la limite d'emprise publique, future ou existante.
- 6.3- Le cas échéant, lorsque le bâtiment est implanté en retrait de l'alignement, la limite au sol indiquant la séparation entre domaine public et domaine privé sera matérialisée sans ambiguïté.
- 6.4- Dans le cas d'un terrain bordé d'un chemin piétonnier classé dans le domaine public communal, dont la largeur ne permet pas de le rendre carrossable à une circulation automobile normale, ou bordé d'un espace vert classé dans le domaine public communal, dont la largeur serait supérieure ou égale à la hauteur de la construction projetée en limite de propriété et ne faisant pas partie d'un trottoir aménagé le long d'une voie de circulation quelle que soit sa largeur, les constructions peuvent être édifiées en limite de propriété.

Article UE 7- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.

- 7.1- Lorsque les constructions ne sont pas édifiées en limite de propriété, la distance minimum à respecter entre la limite et la construction sera égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Article UE 8- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription particulière.

Article UE 9- L'emprise au sol des constructions

Pas de prescription particulière.

Article UE 10- La hauteur maximale des constructions

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. La hauteur maximale ne peut excéder R+3+ un niveau de comble, ni 13 mètres à l'égout de toiture.

Article UE 11- L'aspect extérieur des constructions, l'aménagement des abords et les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger