

DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME

VILLE DE PETIT-QUEVILLY

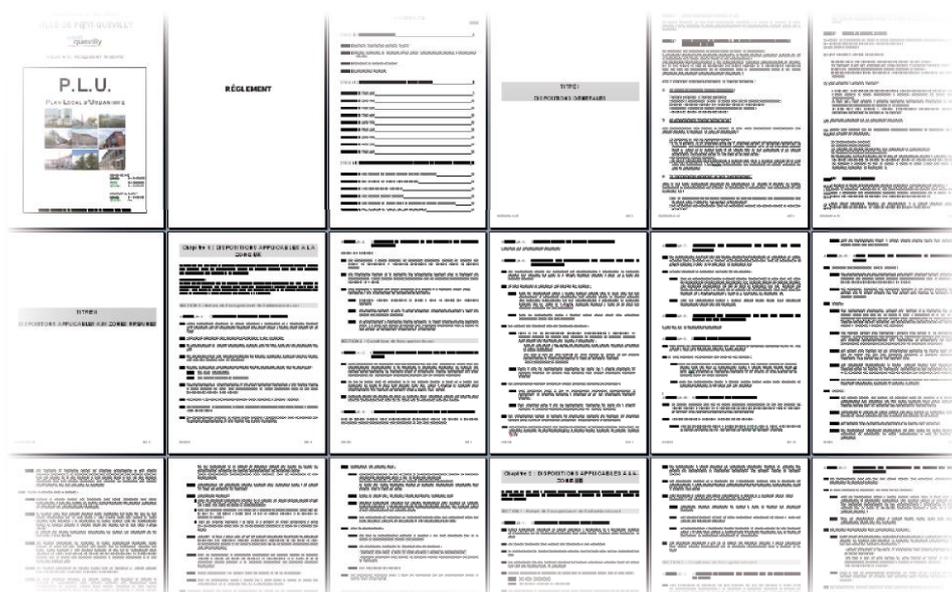


MODIFICATION N°3

2 D NOTICE DE PRESENTATION

P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME



Révision du PLU :
Prescrite le : 1^{er}.02.2002
Arrêtée le : 06.02.2006
Approuvée le : 15.12.2006

Modification n°1 du PLU :
Prescrite le 06.07.2010
Approuvée le : 09.12.2010

Modification n°2 du PLU :
Prescrite le : 23.06.2011
Approuvée le : 16.12.2011

Modification n°3 du PLU :
Prescrite le : 27.06.2012
Approuvée le : 12.12.12

Sommaire

CHAPITRE 1. Opportunité de la modification	3
CHAPITRE 2. Présentation de la Ville de Petit-Quevilly	5
CHAPITRE 3. Présentation du Plan Local d'Urbanisme	8
CHAPITRE 4. Détails et justifications des modifications	11
1. <i>Modification de zonage du secteur « Kennedy Nord Est »</i>	11
a. Définition du secteur	11
b. Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durable	12
c. Positionnement du secteur « Kennedy Nord Est » par rapport aux orientations du PADD	13
d. Présentation de la modification du zonage du secteur « Kennedy Nord Est »	18
2. <i>Modification de zonage du secteur du dépôt métro</i>	34
3. <i>Création de deux emplacements réservés (zone UD)</i>	39
4. <i>Substitution SHOB-SHON par la nouvelle surface de plancher</i>	43
5. <i>Suppression des périmètres Z1 et Z2</i>	45
6. <i>Mise à jour du plan de servitudes d'utilité publique au regard des risques d'inondation</i>	49
7. <i>Suppression du périmètre d'intervention de lutte contre les termites</i>	52
8. <i>Ajustement concernant les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées avec la norme NF P 91-120</i>	55
9. <i>Précision concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article UB 6)</i>	57
10. <i>Précision sur le terrain naturel existant en cas de configuration atypique de terrain</i>	58
11. <i>Correction erreur matérielle</i>	59
12. <i>Inscription au titre des Monuments Historiques de la maison métallique sise 10, rue de l'Industrie à Grand-Quevilly</i>	63
CHAPITRE 5. Incidences de la modification	67
13. <i>Conforter la vocation résidentielle</i>	67
14. <i>Consolider l'activité économique</i>	67
15. <i>Améliorer le cadre de vie</i>	67
16. <i>Valoriser le patrimoine</i>	68

CHAPITRE 1. Opportunité de la modification

La Ville de Petit-Quevilly a prescrit une procédure de révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) le 1^{er} février 2002.

Le P.L.U. a été arrêté le 6 février 2006, puis approuvé le 15 décembre 2006.

Le P.L.U. a fait l'objet d'une procédure de modification prescrite le 6 juillet 2010 et approuvée le 9 décembre 2010.

Cette 1^{ère} modification du PLU avait pour objet de :

- pallier les difficultés récurrentes lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme sur les zones urbaines à vocation résidentielle (UA-UB-UC-UD-UE-UR) :
- prendre en considération les évolutions récentes des jurisprudences et préciser certaines des règles pour limiter les champs dérogatoires (emprise au sol, hauteur des clôtures, stationnement...) dans toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme ;
- procéder à certains ajustements, précisions ou corrections dans le cadre de l'évolution « ordinaire » d'un P.L.U..

Depuis cette date, le P.L.U. a fait l'objet d'une 2^{ème} procédure de modification prescrite le 23 juin 2011 et approuvée le 16 décembre 2011.

Cette 2^{ème} modification du PLU avait pour objet de :

- de permettre l'ouverture de perspectives majeures en zone urbaine UB, secteur à vocation résidentielle principalement d'habitat dense en restructuration ;
- d'encourager le recours à des formes urbaines contemporaines (Alternance de pleins et de vides...) tout en maintenant le principe de densité de la zone UB ;
- de procéder à certains ajustements, précisions ou corrections dans le cadre de l'évolution « ordinaire » d'un P.L.U.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 27 juin 2012 la Ville de Petit-Quevilly a manifesté son intention d'engager la troisième procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme.

Cette procédure a pour objectif d'actualiser et d'ajuster certains éléments du règlement.

Plus précisément, il s'agit notamment :

- **de permettre le renouvellement d'un nouveau secteur en zone urbaine, à proximité du futur éco-quartier Flaubert,**
- **d'accompagner le changement d'affectation des terrains situés à proximité du dépôt métro,**
- **de créer deux emplacements réservés pour les sorties de secours du stade Diochon, au profit de la ville de Rouen,**
- **de modifier le PLU quant à la substitution des notions de SHOB/SHON par la nouvelle surface de plancher depuis le 1er mars 2012,**
- **de mettre à jour le PLU quant à la suppression des périmètres Z1 et Z2 de l'ancienne Installation Classée pour la Protection de l'Environnement Lambert Rivière, située rue de la Motte**
- **de mettre à jour le PLU quant à l'annexion d'office du PPRI,**
- **de procéder à certains ajustements, précisions ou corrections dans le cadre de l'évolution « ordinaire » d'un PLU.**

Les pièces graphiques et écrites constitutives du PLU seront modifiées en conséquence.

CHAPITRE 2. Présentation de la Ville de Petit-Quevilly

Avant-propos :

Cette partie a pour objet de présenter succinctement la Ville de Petit-Quevilly afin de faciliter la compréhension de la présente modification.

Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme – Partie I – Le Diagnostic et l'Etat Initial de l'Environnement comprend une présentation très détaillée de la commune.

Dans le département de Seine-Maritime, au cœur de l'agglomération rouennaise, la ville de Petit-Quevilly compte 22 288 habitants. Elle est chef lieu de canton.

Les communes limitrophes de Petit-Quevilly, sont au nombre de trois :

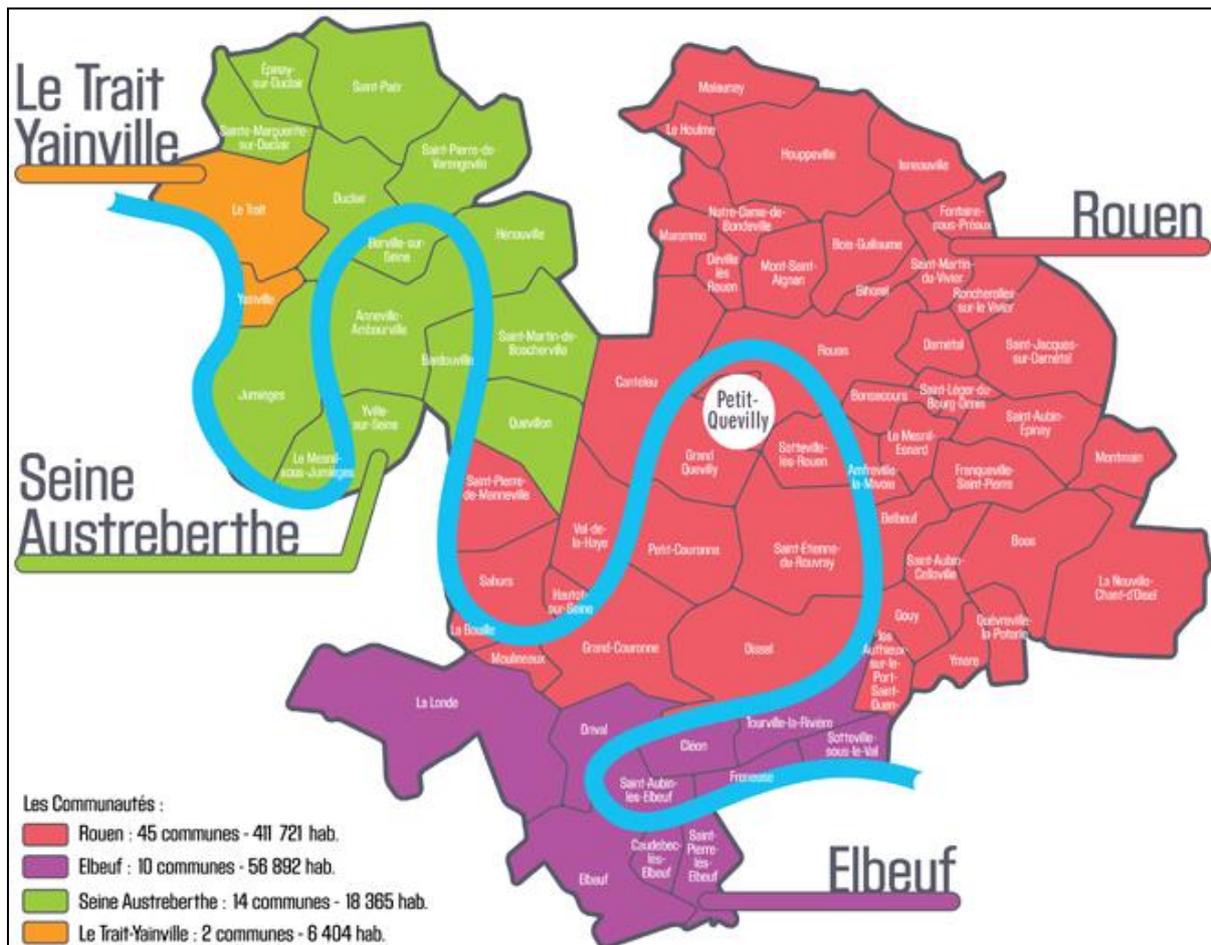
- Rouen ;
- Sotteville-Lès-Rouen ;
- Le Grand-Quevilly.

La ville de Petit-Quevilly fait partie de la Communauté d'Agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe (CREA) depuis le 1^{er} janvier 2010 (cf. figure n°1). Précédemment la Ville de Petit-Quevilly faisait partie de l'Agglo de Rouen (anciennement la Communauté de l'Agglomération Rouennaise - CAR).

De part son appartenance à l'Agglo de Rouen, puis à la CREA, la Ville de Petit-Quevilly est soumise à de nombreux documents supra communaux, tel que le Schéma Directeur de l'agglomération Rouen-Elbeuf, le Plan de Déplacement Urbain (P.D.U.), le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.)...nombre de ces documents sont actuellement en cours de révision.

La commune occupe un territoire d'une superficie totale de 435 hectares qui sont répartis en 325 hectares urbanisés et 110 hectares de surface industrielle (la zone industrielle des Pâtis et la zone industrielle des Quais de Seine).

Figure n°1 : Carte de la CREA

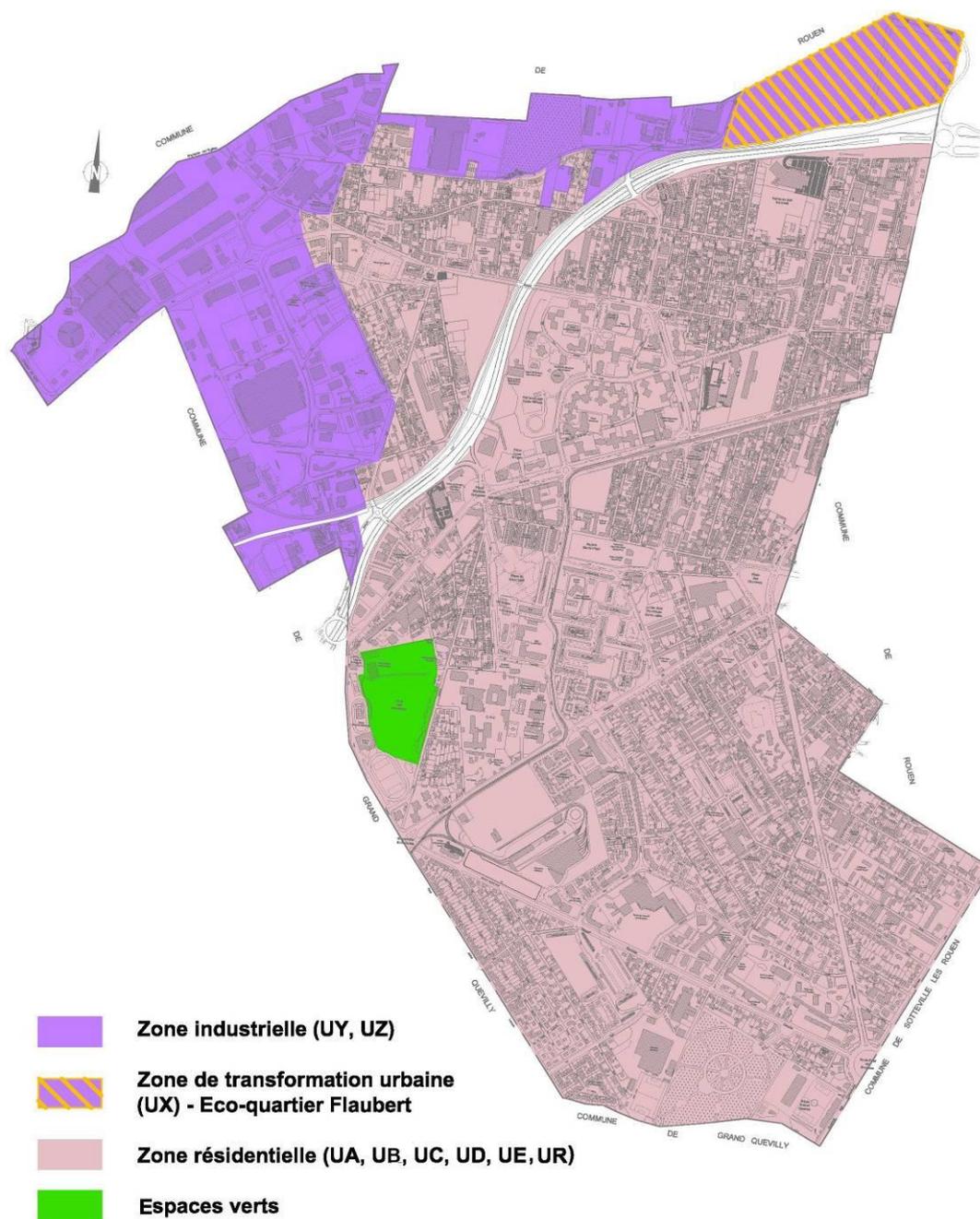


Elle se situe sur la rive gauche de la Seine, à l'intérieur d'un méandre très fermé.

Le territoire de la ville comprend deux grands secteurs fonctionnels (cf. figure n°2):

- Le secteur d'activités économiques lié au site industrialo-portuaire, au Nord, une des images fortes de la ville ;
- Un vaste secteur à vocation mixte mais essentiellement résidentielle, composé de différents quartiers résultant de l'histoire de la ville.

Figure n°2 : Plan des secteurs fonctionnels de la Ville de Petit-Quevilly



CHAPITRE 3. Présentation du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme est composé de 6 zones urbaines à vocation résidentielle (UA, UB, UC, UD, UE et UR), 1 zone de transformation urbaine (UX) et de 2 zones urbaines à vocation d'activités (UY et UZ), cf. figure n°3 :

Les zones urbaines à vocation résidentielle

- Zone UA - collectif dense :

A vocation résidentielle, principalement d'habitat collectif dense. Elle accueille aussi les équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que des bureaux, des commerces, des services et de l'artisanat ;

- Zone UB – collectif dense en restructuration :

A vocation résidentielle principalement d'habitat collectif dense. Sont également autorisés les commerces, services, bureaux, les équipements publics ou d'intérêt collectif ;

- Zone UC – individuel dense :

A vocation résidentielle principalement de petits collectifs et d'habitat individuel dense, implantés en ordre continu ou discontinu. Sont également autorisées les activités autres que les activités à usage industriel ;

- Zone UD – individuel moyennement dense :

A vocation résidentielle principalement de petit collectif et d'habitat individuel moyennement dense, implantés en ordre continu ou discontinu. Quelques immeubles collectifs et des équipements publics et/ou d'intérêt collectif y sont également autorisés ;

- Zone UE – individuel faiblement dense

A vocation résidentielle principalement d'habitat de type individuel faiblement dense implanté en ordre discontinu ;

- Zone UR – renouvellement urbain - Tallandier

A caractère central, comporte une pluralité de fonctions. Elle accueille des équipements d'intérêt collectif, des bureaux, des services, des commerces ainsi que des logements collectifs ;

La zone de transformation urbaine

- Zone UX – Anciennes activités économiques – Seine Ouest (Eco-Quartier Flaubert)

Dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global sur le site de « Seine Ouest », la zone UX est limitée dans son développement (zone de gel) ;

Les zones urbaines à vocation d'activités

- Zone UY – Activités économiques – Pâtis et Quai de Seine

A vocation d'accueil principalement d'activités industrielles, artisanales, d'entrepôts, de bureaux et de commerces ;

- Zone UZ – Activités économiques – Girardin – Alliés – Charles Nicolle

A vocation d'accueil principalement d'équipements publics ou d'intérêt collectif, de commerces de proximité, d'artisanat, de bureaux et de services.

CHAPITRE 4. Détails et justifications des modifications

1. Modification de zonage du secteur « Kennedy Nord Est »

a. Définition du secteur

L'objet de la présente modification de zonage est l'îlot foncier de 12 hectares, délimité :

- à l'ouest, par la rue du Général Sarrail en retrait,
- à l'est, par la limite intercommunale avec la Ville de Rouen (stade Mermoz),
- au nord, par la rue de la Motte,
- au sud, par la rue Kennedy.



Secteur
Kennedy
Nord Est

Au regard du plan de zonage actuel, la totalité de ce secteur est situé en zone UC du PLU. Cette zone est à vocation résidentielle principalement de petits collectifs et d'habitat individuel dense, implantés en ordre continu ou discontinu. Sont également autorisées les activités autres que les activités à usage industriel.

b. Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Pour mémoire : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit un ensemble d'orientations qui constituent les éléments majeurs de la politique d'aménagement de la ville sur les dix années à venir.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) se déclinent selon les deux axes stratégiques suivants :

- la reconquête et la valorisation des espaces urbains fragilisés que constituent les quartiers d'habitat anciens (**les quartiers Saint Antoine**, de la Mairie), les grands quartiers d'habitat collectif (les quartiers Saint Julien et Nobel), les grandes friches industrielles et militaires (Tallandier, Cofrafer, Grouvel...)

- la recherche de synergies avec les projets communautaires (Agglo) porteurs de transformations de certains espaces de la ville (**le secteur Nord avec Seine Ouest**, le boulevard du 11 Novembre et la place des Chartreux avec la requalification des entrées de ville, le boulevard Charles de Gaulle avec la « petite ceinture verte »).

➔ Ce secteur « Kennedy Nord Est » fait partie intégrante du Quartier Saint Antoine et est intimement lié à la transformation du secteur Seine Ouest.

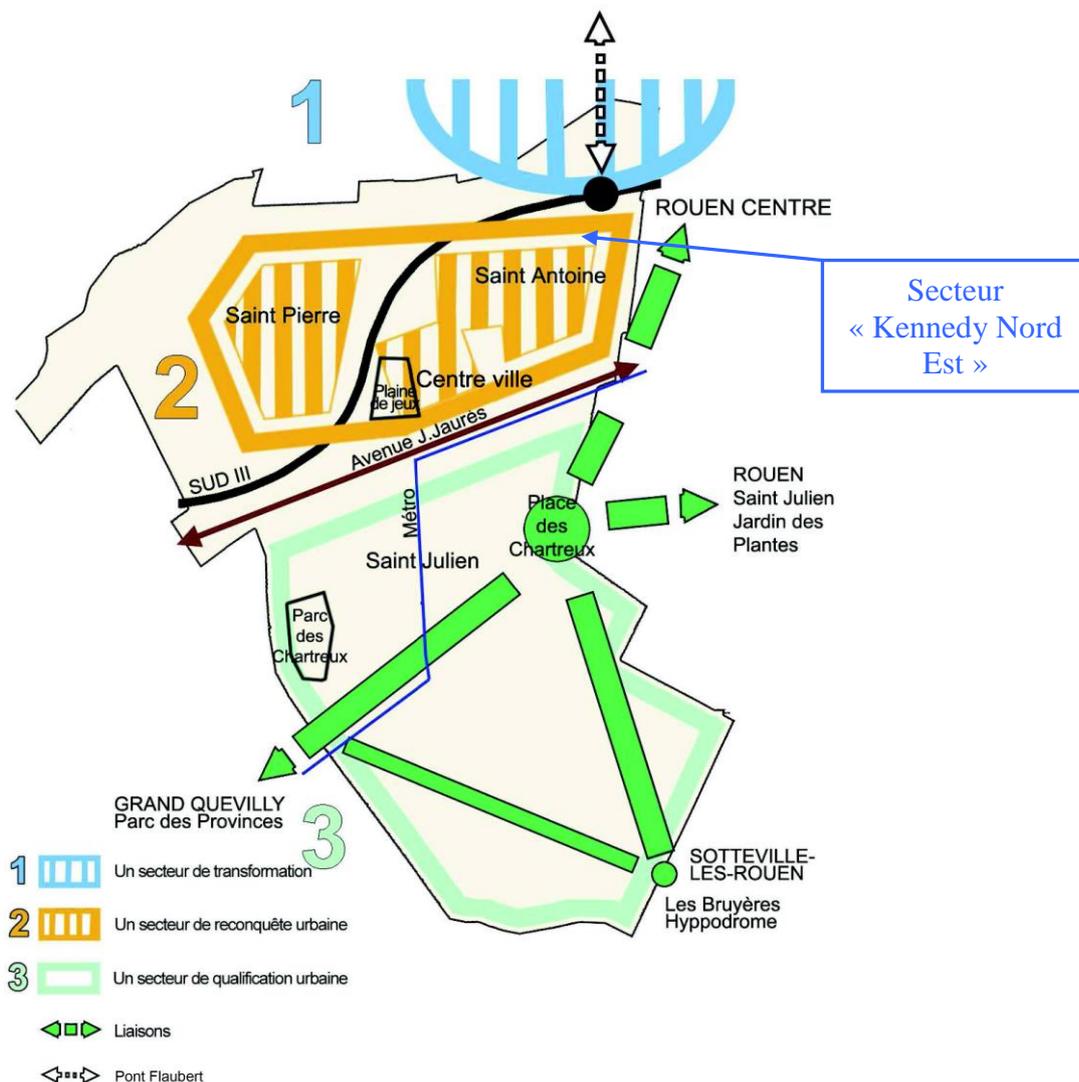
c. Positionnement du secteur « Kennedy Nord Est » par rapport aux orientations du PADD

Le PADD a été construit autour de quatre objectifs qui sont les priorités de la politique urbaine de la commune : conforter la vocation résidentielle, consolider l'activité économique, améliorer le cadre de vie et valoriser le patrimoine.

Ce secteur est inclus dans le grand secteur d'actions n°2 :

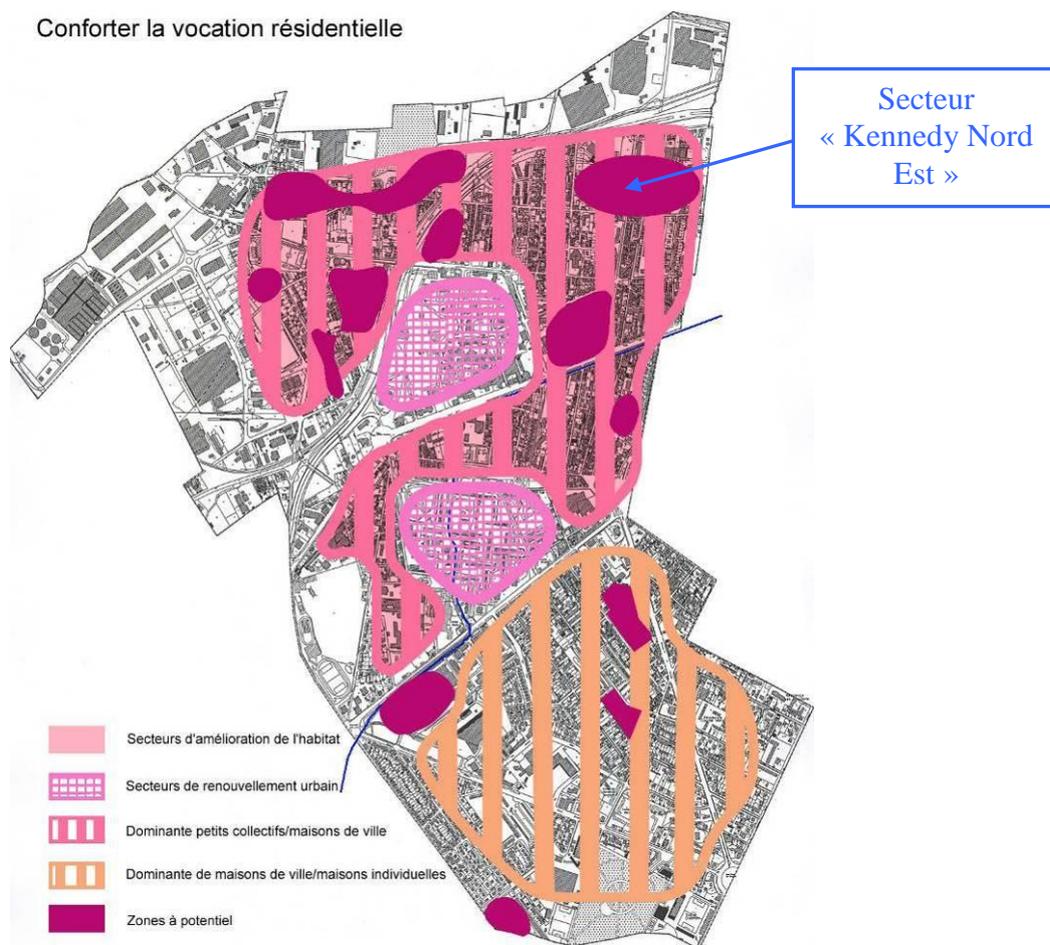
« Au Centre, un secteur de reconquête urbaine qui s'appuie sur les potentialités offertes, la reconversion d'espaces désaffectés et l'identité des quartiers pour développer un espace résidentiel et de services de qualité. »

Il est en lien avec le secteur d'action n°1 (secteur de transformation urbain résultant de la réalisation du 6^{ème} franchissement (Pont Flaubert) et des mutations du secteur Seine Ouest).



a) Conforter la vocation résidentielle

Ce secteur « Kennedy Nord Est » a été recensé comme une zone à potentiel, permettant de conforter la vocation résidentielle, dans un ensemble bien plus vaste à dominante de petits collectifs et de maisons de ville.



Tel qu'il est rapporté au PADD :

Il était prévu **de préparer de nouveaux sites à l'urbanisation** :

« Le territoire communal recèle un foncier mutable important (plus de 6% du territoire). La superficie des terrains potentiellement affectables à des programmes d'habitat se monte à plus de 22 Hectares. Leur réutilisation en vue de diversifier et d'augmenter l'offre en logement permettra à la commune d'atteindre ses objectifs ainsi que ceux du P.L.H., soit la production d'environ 600 logements sur les dix années à venir. »

Actuellement, la ville de Petit-Quevilly prévoit la production d'environ 1000 logements dans les 3 ans à venir, et autant pour les 3 années suivantes.

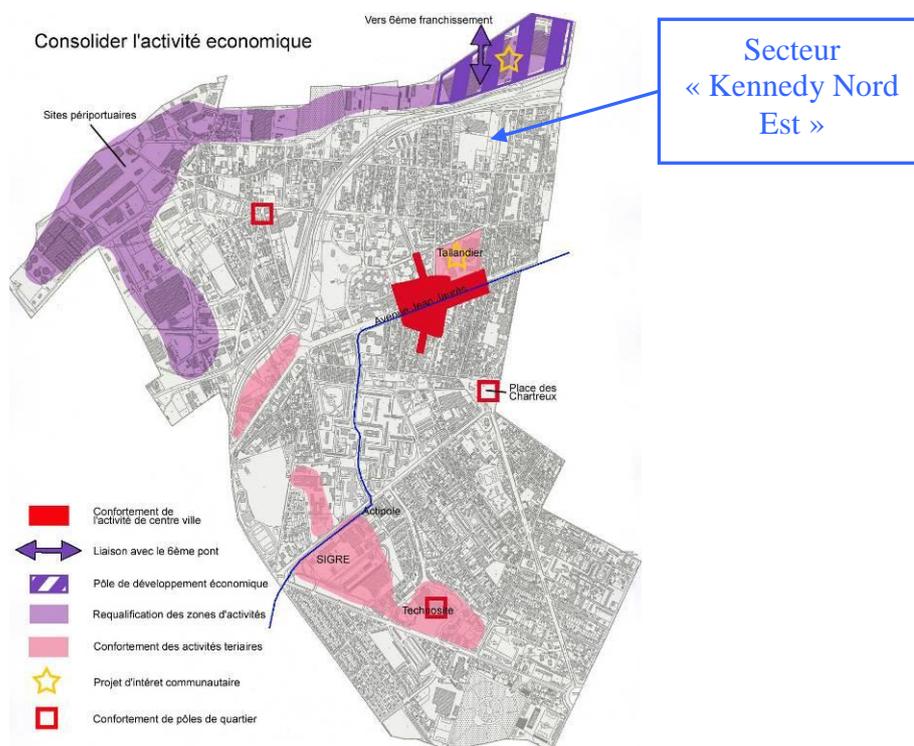
Il était prévu **de développer une offre diversifiée** :

« Dans les quartiers des Chartreux, **Saint Antoine**, Hôtel de ville sont plutôt préconisés des programmes de « maisons de ville » et/ou « petits collectifs ». Des activités, telles que des commerces et/ou des services de proximité sont à favoriser. Les anciens sites industriels Cofrafer, **Lambert/Rivière** sont, notamment, aussi en capacité de recevoir ces types de programmes. »

Il était prévu **d'améliorer les logements existants** :

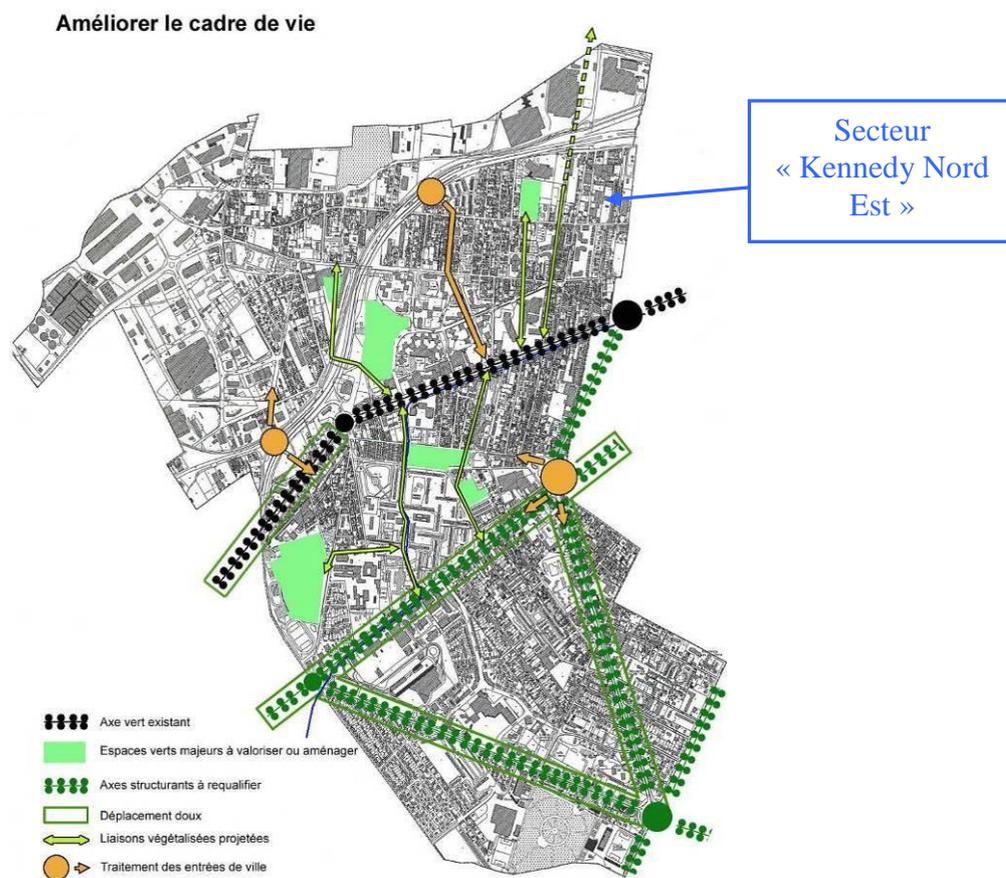
« Des opérations d'amélioration de l'habitat sont à initier en particulier dans les quartiers Hôtel de ville, **Saint Antoine**, les Chartreux. »

b) Conforter l'activité économique



Le secteur « Kennedy Nord Est » n'a pas été identifié comme pôle d'activités industrielles, artisanales, tertiaires ou commerciales. Cependant, rien n'empêche le maintien des activités concentrées principalement de part et d'autre de la rue Alsace Lorraine.

c) Améliorer le cadre de vie



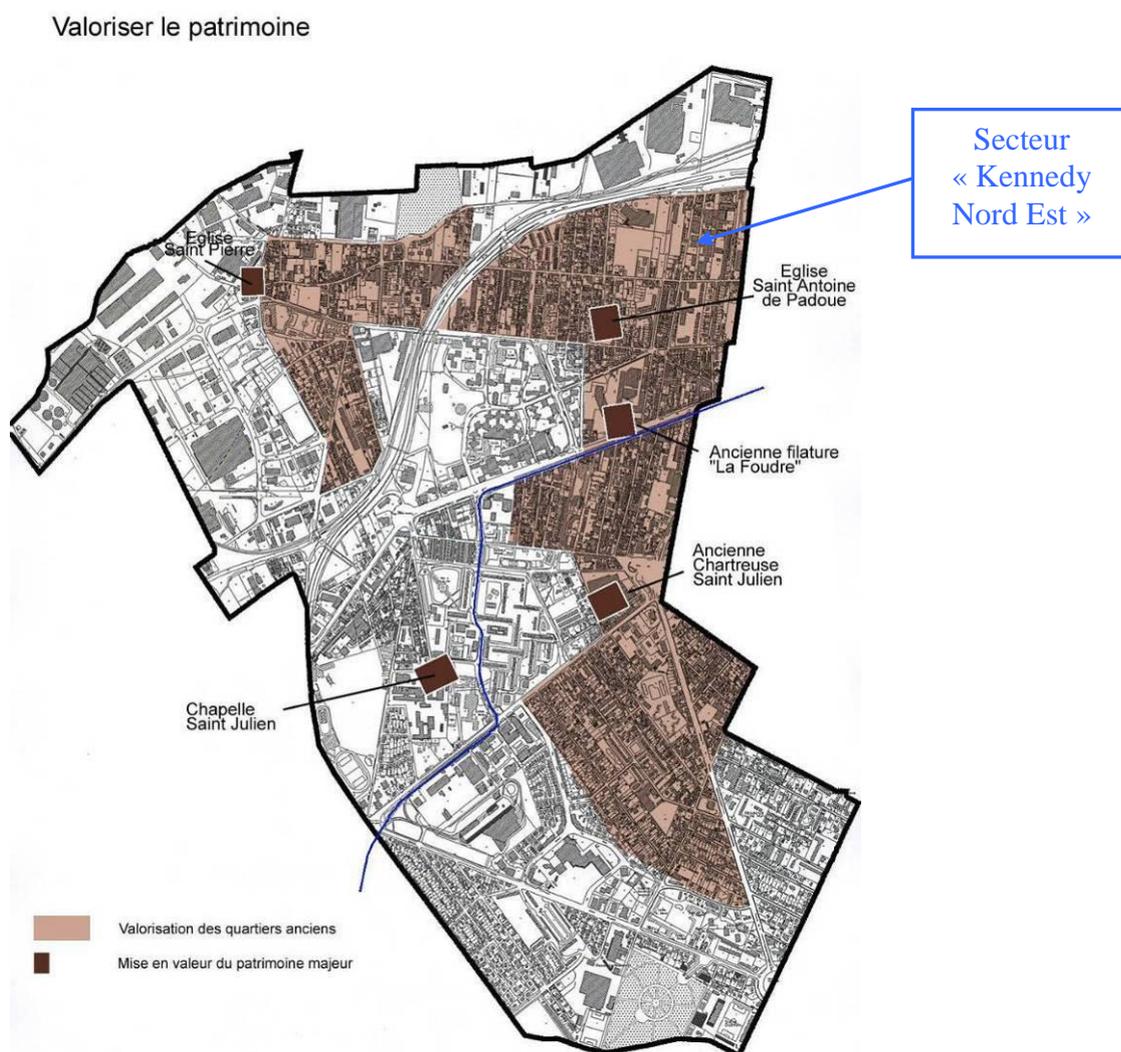
Le secteur « Kennedy Nord Est » est concerné par la valorisation ou l'aménagement d'espaces verts majeurs et la réalisation de liaisons végétalisées.

En effet, il est prévu de rejoindre le futur canal créé à l'occasion de la réalisation de l'éco-quartier Flaubert à la rue de la République, elle-même déjà requalifiée et réaménagée en partie sud.

d) Valorisation du patrimoine

Tel qu'il est rapporté au PADD :

« Les maisons ouvrières issues de l'essor industriel de Petit-Quevilly composent le patrimoine communal le plus important. Même s'il ne s'agit pas d'un patrimoine majeur, il marque le tissu urbain et le paysage de la ville. Les quartiers Saint Antoine et Mairie notamment, tirent leur identité de cette particularité. Il s'agit de préserver la cohérence d'ensembles bâtis offrant une certaine harmonie dans le paysage. »



L'îlot objet de la présente modification de zonage est exempt du front de la rue du Général Sarrail, du fait de la présence de maisons ouvrières caractéristiques du tissu ancien en bande de Petit-Quevilly.

d. Présentation de la modification du zonage du secteur « Kennedy Nord Est »

a) Eléments de contexte

Après le renouvellement opéré sur l'ancienne caserne Tallandier, la ville entend s'occuper d'autres secteurs dynamisés par des opérations d'ampleur, et qui nécessite d'anticiper leur mutation. En effet, l'éco-quartier Flaubert, situé en frange nord à vocation industrielle, perd peu à peu son affectation au bénéfice d'usages mixtes et principalement orienté vers l'habitat.

D'autre part, il faut prendre en considération le futur raccordement du pont Flaubert sur la SUD III, au niveau de l'échangeur de Stalingrad, ainsi que la suppression du dernier tronçon de la SUD III, après ce dit-raccordement, qui sera ensuite requalifié en boulevard urbain.

b) Justifications du périmètre

Le recensement des sites mutables et des parcelles déjà maîtrisées ou en cours de maîtrise foncière (secteur n°5 du Plan d'Action Foncière communal avec l'EPF de Normandie – rue de la République Nord) a permis d'esquisser un périmètre d'intervention, cohérent avec les orientations du PADD. Il s'agit là de le préciser.

Ce dernier occupe une position certes excentrée par rapport au territoire quevillais, mais stratégique par rapport à l'agglomération. Avec le développement du futur éco-quartier Flaubert, il convenait de ne pas se limiter au seul terrain situés en zone UX mais d'incorporer à la réflexion les parcelles contigües, pour rendre cohérent celui-ci avec son environnement proche.

Les grandes ambitions poursuivies sont :

- intégrer ce secteur dans le fonctionnement de l'éco-quartier Flaubert,
- valoriser et exploiter les potentialités constructibles le long du futur boulevard urbain,
- créer une offre foncière permettant la réalisation de programmes immobiliers mixtes

- répondre à une logique de développement durable et de gestion économe de l'espace en mettant en œuvre une démarche de reconversion de friche urbaine.

La délimitation d'Ouest en Est de ce site est justifiée par le raccrochement sur le tissu ancien de Petit-Quevilly qui doit demeurer intact ; jusqu'au stade Mermoz à Rouen. Il est ainsi développé un linéaire d'environ 400 mètres le long du futur boulevard urbain, généré par l'aménagement du futur éco-quartier Flaubert et le raccordement définitif du pont Flaubert.

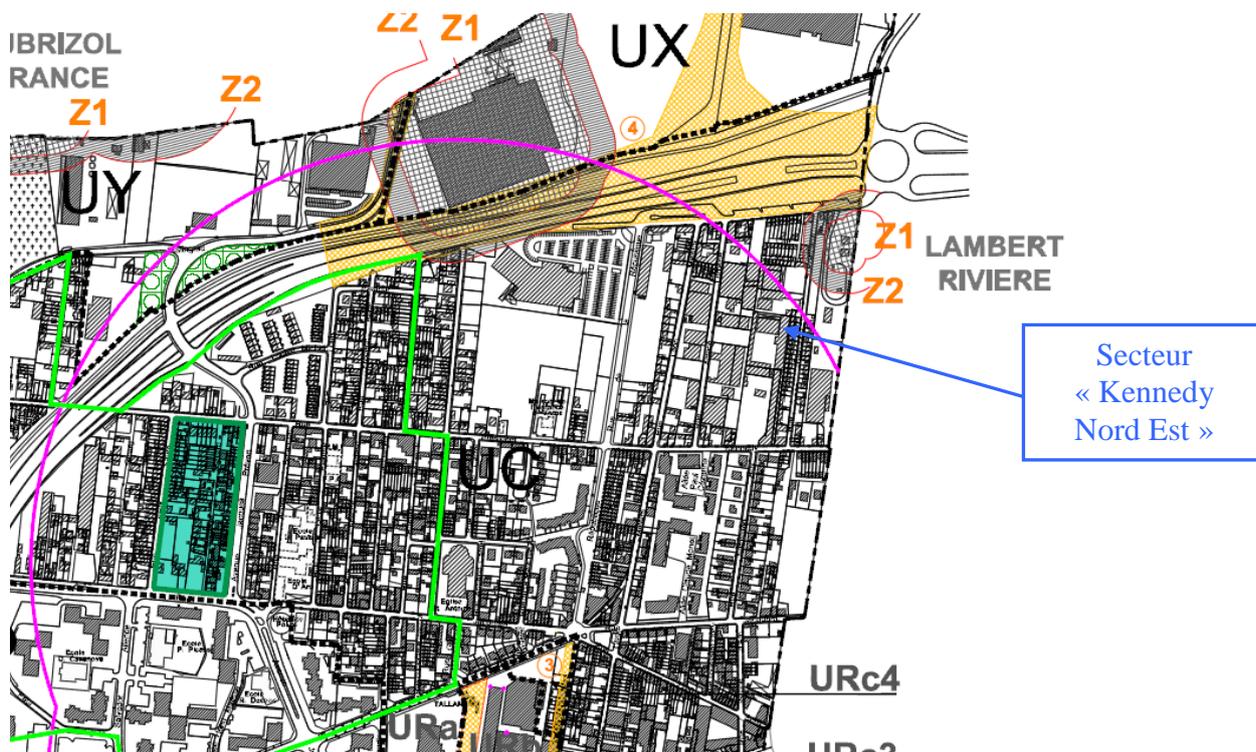
La délimitation du nord au sud de ce site est justifiée par l'arrêt sur la rue Kennedy, rue historique ininterrompue malgré le passage de la Sud III, véritable connexion entre Petit-Quevilly Village et le secteur Saint Antoine, le tout au nord de l'hypercentre commercial.

c) Composantes du secteur

Le secteur ainsi délimité (en dehors des franges bâties préservées) est caractérisé par :

- des ensembles de petits collectifs : Résidence Jules Verne, les Tisserandes, les Corderies...
- un bâti ancien linéaire mais relativement ponctuel
- un bâti plus récent, avec un relâchement du foncier
- globalement des formes urbaines peu prononcées
- une rue Alsace Lorraine essentiellement dédiée à l'activité tertiaire
- un site industriel Univar (ex-Lambert Rivière) tendant vers une mutation mixte (habitat, activité et équipement)
- un site important occupé par l'enseigne Jardiland
- un espace récréatif mutable « Plaine de jeux Kennedy » et son équipement public « la maison Jules Verne » dédiée à la petite enfance (foncier maîtrisé par la collectivité)

Figure n°4 : Zonage existant



d) Principes d'aménagement et composition du projet

La modification est motivée par le souhait de créer une séquence bâtie rythmée entre l'enseigne Jardiland et le stade Mermoz, en frontalité avec le futur éco-quartier Flaubert.

L'option urbanistique retenue se traduit par une densification du bâti et une mixité des fonctions, ceci afin d'affirmer le caractère d'esquisse de centralité du futur éco-quartier Flaubert.

Les deux axes de composition justifiant la modification du zonage du secteur décrit précédemment sont les suivants :

- axe n°1 : travailler sur une épaisseur de 40 mètres* le long de la sud III, futur boulevard urbain (selon le découpage parcellaire existant, le plus approchant de la limite ainsi définie depuis la rue de la Motte), représentant une proportion de 1/6^{ème} de l'îlot ; il s'agira de prendre de la hauteur,
- axe n°2 : travailler en cœur d'îlot pour tendre vers une mutation d'usages mixtes, en transition avec le tissu existant (zone UC) du quartier Saint Antoine.

(*) Remarque : La profondeur de 40 mètres a été déterminée en fonction :

- de la composition structurelle d'un immeuble collectif, à savoir qu'il est nécessaire de prévoir en sous-sol une réservation de 5 mètres de longueur pour des stationnement en bataille de part et d'autre d'une voie confortable d'accès de 6 mètres, augmentée des épaisseurs nécessaires de la super-structure,
- de la possibilité d'un retour bâti perpendiculairement en limite séparative.

La morphologie attendue sur les axes de composition est du type :

- axe n°1 : îlots ouverts sur le futur boulevard urbain, collectif dense en restructuration,
- axe n°2 : individuel dense en restructuration.

La reconquête de cet espace pourra s'appuyer sur les sous-îlots déjà retravaillés, et en prenant en compte les problématiques de pollution, et de reconversion optimale.

Il est proposé d'estampiller ce nouveau secteur d'un zonage à mi-chemin entre les zones UR et UB, à l'instar du site Tallandier et de la Place des Chartreux, sur le principe de la reconversion en frange de l'actuelle Sud III, qui serait plus modéré en cœur d'îlot.

Le nouveau secteur UB1 présenterait la caractéristique de contenir en grande proportion de l'habitat collectif dense autour de l'axe routier structurant, à l'exemple de la zone UB.

Par contre, le cœur d'îlot serait travaillé pour assurer une transition entre ce nouveau secteur UB1 et la zone UC existante, soit un secteur UC1 dite « zone tampon ».

Une graduation décroissante est donc proposée du Nord au Sud de l'îlot Kennedy Nord Est, offrant ainsi une intensité urbaine allant du secteur UB1 (type collectif), en passant par le secteur UC1 pour aboutir à la zone UC (type maisons de ville - rue Kennedy).

Une deuxième graduation descendante est proposée de l'Est à l'Ouest, offrant une intensité urbaine allant de la zone UAa* (zonage réglementaire de la ville de Rouen au niveau du Stade Mermoz – type collectif dense), en passant par le

Il convient pour la rédaction du règlement des secteurs UB1 et UC1, qu'une cohérence soit trouvée entre les règles principales des règlements avec les zones UB, et UC, qui ont inspiré ce zonage de mutation.

Le tableau ci-dessous reprend les caractéristiques générales des zones UC, UB et UR et des secteurs UB1 et UC1.

ARTICLES		En vigueur			Objet de la modification	
		ZONES			SECTEURS	
		UC	UB	UR	UB1	UC1
Dominante		Vocation résidentielle Individuel dense	Vocation résidentielle Collectif dense en restructuration	Vocation centrale Renouvellement urbain Tallandier	Vocation résidentielle Collectif dense, en restructuration (Secteur Kennedy Nord Est - Boulevard urbain)	Vocation résidentielle Individuel dense, en restructuration (Secteur Kennedy Nord Est - Cœur d'îlot - zone tampon)
6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Majoritairement à l'alignement ou 5 m + alignement de fait	Majoritairement à l'alignement + socle en RDC et niveaux inférieurs le long des axes structurants	Plan de zonage	Majoritairement à l'alignement + socle en RDC et niveaux inférieurs le long des axes structurants + alignement de fait	Majoritairement à l'alignement ou 5 m + alignement de fait

ARTICLES		En vigueur			Objet de la modification	
		ZONES			SECTEURS	
		UC	UB	UR	UB1	UC1
7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Limite ou retrait H/2 mini 3 m	Limite ou retrait H/2 mini 5 m	Limite ou retrait mini 5 m	Limite ou retrait H/2 mini 5 m	Limite ou retrait H/2 mini 3 m
9	Emprises au sol des constructions	70% (maxi 80%)	Néant	Néant	Néant	80% (maxi 90%)
10	Hauteur maximale des constructions **	15m (maxi 16m)	18m	15 (maxi 16m) /18m	18m	15m (maxi 16m)
12	Aires de stationnement	Habitation : 1.5	Habitation : 1.2	Habitation : 1.2	Habitation : 1.2	Habitation : 1.2***
13	Espaces libres et plantations	20% Dalles alvéolées et TTVA maxi 50%	10% Dalles alvéolées et TTVA maxi 50%	Néant	10% Dalles alvéolées et TTVA* pouvant atteindre 100%	20% Dalles alvéolées et TTVA* maxi 50%

* TTVA : Toiture Terrasse Végétalisée Accessible (en tant que lieu d'agrément)

** Adaptation liée à une topographie atypique de l'assiette du projet (cf. titre n°10 ci-après)

*** Pour information : les hypothèses d'études actuelles sont de 0.5 place / logement pour l'éco-quartier Flaubert

Différences entre la zone UB et le secteur UB1

Justifications

✕ Avant-propos :

Il convient de modifier l'avant-propos du règlement de la zone UB pour introduire la création du nouveau secteur UB1, qui revêt une vocation résidentielle et accueillera du collectif dense, dans un tissu en restructuration, uniquement localisé sur le secteur Kennedy Nord Est, le long du futur boulevard urbain.

✕ Article UB - 6 :

Une majorité de front bâti étant attendue le long du futur boulevard urbain, et les possibilités de mutation pouvant être réalisées en plusieurs phases, il est important de pouvoir générer et encourager un alignement de fait (Un alignement de fait se définit par la constitution, à l'issue de la nouvelle construction, d'un même alignement de constructions (hormis les annexes) sur au moins 4 parcelles contiguës).

✕ Article UB - 13 :

L'îlot Kennedy Nord Est ayant été scindé d'une part au nord par un bandeau dense et en cœur d'îlot par une zone tampon plus modérée, il est opportun d'envisager pleinement une emprise au sol totale des futures constructions. Les constructions étant majoritairement implantées à l'alignement, les espaces libres seront probablement, dans la majorité des cas, occupés par des stationnements intérieurs, limitant le reliquat d'espaces en pleine terre.

Il est proposé de maintenir le pourcentage d'espaces verts à 10% de la zone UB, mais ce pourcentage pourra n'être atteint que par le recours à la réalisation de dalles alvéolées et de toitures terrasses végétalisées accessibles (TTVA) en secteur UB1. Etant précisé que l'accessibilité s'entend au regard de l'usage des habitants. Il s'agit d'une conception en tant que lieu d'agrément et non pas d'accessibilité au sens des nécessités d'entretien des ouvrages techniques situés en toiture terrasse. Etant précisé que l'espace vert d'agrément cité aux articles 13 est constitué de végétation.

En définitive, les composantes du secteur UB1 se situent à la croisée de celles des zones UR et UB, mais majoritairement UB.

////////////////////////////////////
Différences entre la zone UC et le secteur UC1
////////////////////////////////////

Justifications

✕ Avant-propos :

Il convient de modifier l'avant-propos du règlement de la zone UC pour introduire la création du nouveau secteur UC1, qui revêt une vocation résidentielle et accueillera de l'individuel dense, dans un tissu en restructuration, uniquement localisé sur le secteur Kennedy Nord Est, en cœur d'îlot, en tant que zone tampon avec le reste de la zone UC.

✕ Article UC - 9 :

Le secteur UC1 présente la particularité d'être une zone tampon entre le bandeau dense de la zone UB1 (CES de 100% idem UB) et le tissu ancien de la zone UC (70%). Il est opportun de proposer un coefficient d'emprise au sol graduellement plus élevé qu'en zone UC mais suffisamment inférieur à celui de la zone UB. Il est donc proposé un CES de 80% (90% pour les extensions mesurées et les annexes jointives ou non de faible importance).

✕ Article UC - 12 :

Bien que la zone principale UC requière 1.5 place par logement, il convient de profiter de l'opportunité de la création du secteur UC1 pour réadapter cette quotité par rapport à la motorisation des ménages en tissu urbain dense et à la proximité du futur éco-quartier Flaubert, où les premières esquisses tendent vers un ratio de 0.5 place par logement. Il est donc proposé de ramener ce ratio à 1.2, comme en zone UB et secteur UB1. Enfin, l'aménagement du futur éco-quartier laisse présager l'arrivée de transport collectif en site propre (TCSP).

En définitive, les composantes du secteur UC1 se situent à la croisée de celles des zones UC et UB, mais majoritairement UC.

Exemple de rédaction du secteur UB1

AVANT-PROPOS DU CHAPITRE 2 (AVANT MODIFICATION) :

La zone UB est une zone à vocation résidentielle principalement d'habitat collectif dense. Sont également autorisés les commerces, services, bureaux, les équipements publics ou d'intérêt collectif.

AVANT-PROPOS DU CHAPITRE 2 (APRES MODIFICATION) :

La zone UB est une zone à vocation résidentielle principalement d'habitat collectif dense. Sont également autorisés les commerces, services, bureaux, les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Un secteur UB1 a été délimité au Nord Est de la rue Kennedy, le long du futur boulevard urbain, qui viendra accompagner l'aménagement de l'éco-quartier Flaubert.

AVERTISSEMENT :

Le secteur UB1 est impacté par :

- **des risques technologiques majeurs pour lesquels sont délimités des périmètres de sécurité,**
- **des terrains identifiés comme sites comportant des sols pollués ou potentiellement pollués.**

Les terrains inclus dans ces périmètres – lesquels figurent sur le plan de zonage - font l'objet de règles spécifiques telles que définies au Titre III du présent règlement. Ces règles se substituent à celles édictées aux sections 1 à 3 ci-après.

ARTICLE **UB-6** (AVANT MODIFICATION) : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être implantées majoritairement à l'alignement de l'emprise publique.

ARTICLE **UB-6** (APRES MODIFICATION) : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être implantées majoritairement à l'alignement de l'emprise publique.

Disposition particulière applicable au secteur UB1 :

Quand il existe un alignement de fait, il doit être respecté.

Un alignement de fait se définit par la constitution, à l'issue de la nouvelle construction, d'un même alignement de constructions (hormis les annexes) sur au moins 4 parcelles contiguës.

ARTICLE UB-13 (AVANT MODIFICATION) : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.3. Composition des espaces verts :

1. **13.3.1.** Couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses) ou jardinières dans le cas de contrainte technique.
2. Dalles alvéolées ou toitures-terrasses végétalisées accessibles.
3. Le cumul des dalles alvéolées et des toitures-terrasses végétalisées accessibles est autorisé dans la limite de 50%.
- 4.

ARTICLE UB-13 (APRES MODIFICATION) : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.3. Composition des espaces verts :

5. **13.3.1.** Couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses) ou jardinières dans le cas de contrainte technique.
6. Dalles alvéolées ou toitures-terrasses végétalisées accessibles.
7. Le cumul des dalles alvéolées et des toitures-terrasses végétalisées accessibles est autorisé dans la limite de 50%.

Disposition particulière applicable au secteur UB1 :

8. **Le cumul des dalles alvéolées et des toitures-terrasses végétalisées accessibles peut atteindre 100%.**

Exemple de rédaction du secteur UC1

AVANT-PROPOS DU CHAPITRE 3 (AVANT MODIFICATION) :

La zone UC est une zone à vocation résidentielle principalement de petits collectifs et d'habitat individuel dense, implantés en ordre continu ou discontinu.

AVERTISSEMENT :

La zone UC est impactée par :

- ***des risques technologiques majeurs pour lesquels sont délimités des périmètres de sécurité,***
- des risques d'inondations dont les périmètres sont délimités au Plan de Prévention des Risques Inondation.
- des terrains identifiés comme sites comportant des sols pollués ou potentiellement pollués.

Les terrains inclus dans ces périmètres – lesquels figurent sur le plan de zonage - font l'objet de règles spécifiques telles que définies au Titre III du présent règlement. Ces règles se substituent à celles édictées aux sections 1 à 3 ci-après.

AVANT-PROPOS DU CHAPITRE 3 (APRES MODIFICATION) :

La zone UC est une zone à vocation résidentielle principalement de petits collectifs et d'habitat individuel dense, implantés en ordre continu ou discontinu.

Un secteur UC1 a été délimité au Nord Est de la rue Kennedy, pour assurer la transition entre le futur secteur UB1 et les reste de la zone UC.

AVERTISSEMENT :

La zone UC (et le secteur UC1) est impactés par :

- ***des risques technologiques majeurs pour lesquels sont délimités des périmètres de sécurité,***
- des risques d'inondations dont les périmètres sont délimités au Plan de Prévention des Risques Inondation.
- des terrains identifiés comme sites comportant des sols pollués ou potentiellement pollués.

Les terrains inclus dans ces périmètres – lesquels figurent sur le plan de zonage - font l'objet de règles spécifiques telles que définies au Titre III du présent règlement. Ces règles se substituent à celles édictées aux sections 1 à 3 ci-après.

Article UC-9 (avant modification) : Emprise au sol des constructions

- 9.1. Pour toutes les constructions, quel que soit leur usage, le coefficient d'emprise au sol est fixé au plus à 70% de la superficie totale de l'unité foncière.
- 9.2. La règle ci-dessus ne s'applique pas dans les cas suivants :
- 9.2.1. Pour les constructions visées à l'article UC-2.3. alinéas 2.3.1 et 2.3.2, pour lesquelles le coefficient d'emprise au sol est fixé au plus à 80% de la superficie totale de l'unité foncière,
 - 9.2.2. Pour les constructions visées à l'article UC-2.3 alinéa 2.3.3, pour lesquelles le coefficient d'emprise au sol initial doit être respecté.
 - 9.2.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif le coefficient d'emprise au sol est au plus égal à 100%.

Article UC-9 (après modification) : Emprise au sol des constructions

- 9.1. Pour toutes les constructions, quel que soit leur usage, le coefficient d'emprise au sol est fixé au plus à 70% de la superficie totale de l'unité foncière.

Disposition particulière applicable au secteur UC1 :

Pour toutes les constructions, quel que soit leur usage, le coefficient d'emprise au sol est fixé au plus à 80% de la superficie totale de l'unité foncière.

- 9.2. La règle ci-dessus ne s'applique pas dans les cas suivants :

- 9.2.1. Pour les constructions visées à l'article UC-2.3. alinéas 2.3.1 et 2.3.2, pour lesquelles le coefficient d'emprise au sol est fixé au plus à 80% de la superficie totale de l'unité foncière,

Disposition particulière applicable au secteur UC1 :

Pour les constructions visées à l'article UC-2.3. alinéas 2.3.1 et 2.3.2, pour lesquelles le coefficient d'emprise au sol est fixé au plus à 90% de la superficie totale de l'unité foncière,

- 9.2.2. Pour les constructions visées à l'article UC-2.3 alinéa 2.3.3, pour lesquelles le coefficient d'emprise au sol initial doit être respecté.
- 9.2.3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif le coefficient d'emprise au sol est au plus égal à 100%.

.....

Article UC-12 (avant modification) : Aires de Stationnement

12.1. Le nombre de places de stationnement requis, arrondi au nombre entier supérieur, est :

12.2.1. Habitations : au moins 1,5 place par logement.

Le nombre de places requis est arrondi au nombre entier inférieur pour les terrains dont la superficie est inférieure à 300 m².

En cas réhabilitation ou de division de logement, doivent être créées les places de stationnement afférentes au nombre supplémentaire de logements créés.

Aucun stationnement supplémentaire n'est demandé pour les extensions ou les surélévations.

Article UC-12 (après modification) : Aires de Stationnement

12.2. Le nombre de places de stationnement requis, arrondi au nombre entier supérieur, est :

12.2.1. Habitations : au moins 1.5 place par logement.

Disposition particulière applicable au secteur UC1 :

Habitations : au moins 1.2 place par logement.

Le nombre de places requis est arrondi au nombre entier inférieur pour les terrains dont la superficie est inférieure à 300 m².

En cas réhabilitation ou de division de logement, doivent être créées les places de stationnement afférentes au nombre supplémentaire de logements créés.

Aucun stationnement supplémentaire n'est demandé pour les extensions ou les surélévations.

2. Modification de zonage du secteur du dépôt métro

La CREA propriétaire du dépôt métro, situé le long du Boulevard Stanislas Girardin, a proposé aux riverains du site de se porter acquéreur d'une bande d'environ 6-7 mètres de largeur, dans sa section courante, au Sud Est des ateliers du dépôt métro. Cela fait profiter aux propriétaires des maisons individuelles d'un gain parcellaire à minima de 78 m² et à maxima de 297 m². Cela représente une cession totale de 1 270 m².

Ils envisagent l'édification de petites constructions, qui sont aujourd'hui rendues impossibles du fait du zonage actuel du PLU (zone UZ à vocation d'accueil principalement d'équipements publics ou d'intérêt collectif, de commerces de proximité, d'artisanat, de bureaux et de services).

Les habitations étant elles-mêmes classées en zone UD à vocation résidentielle, il est proposé d'uniformiser le zonage UD à la totalité des fonciers ainsi agrandis.

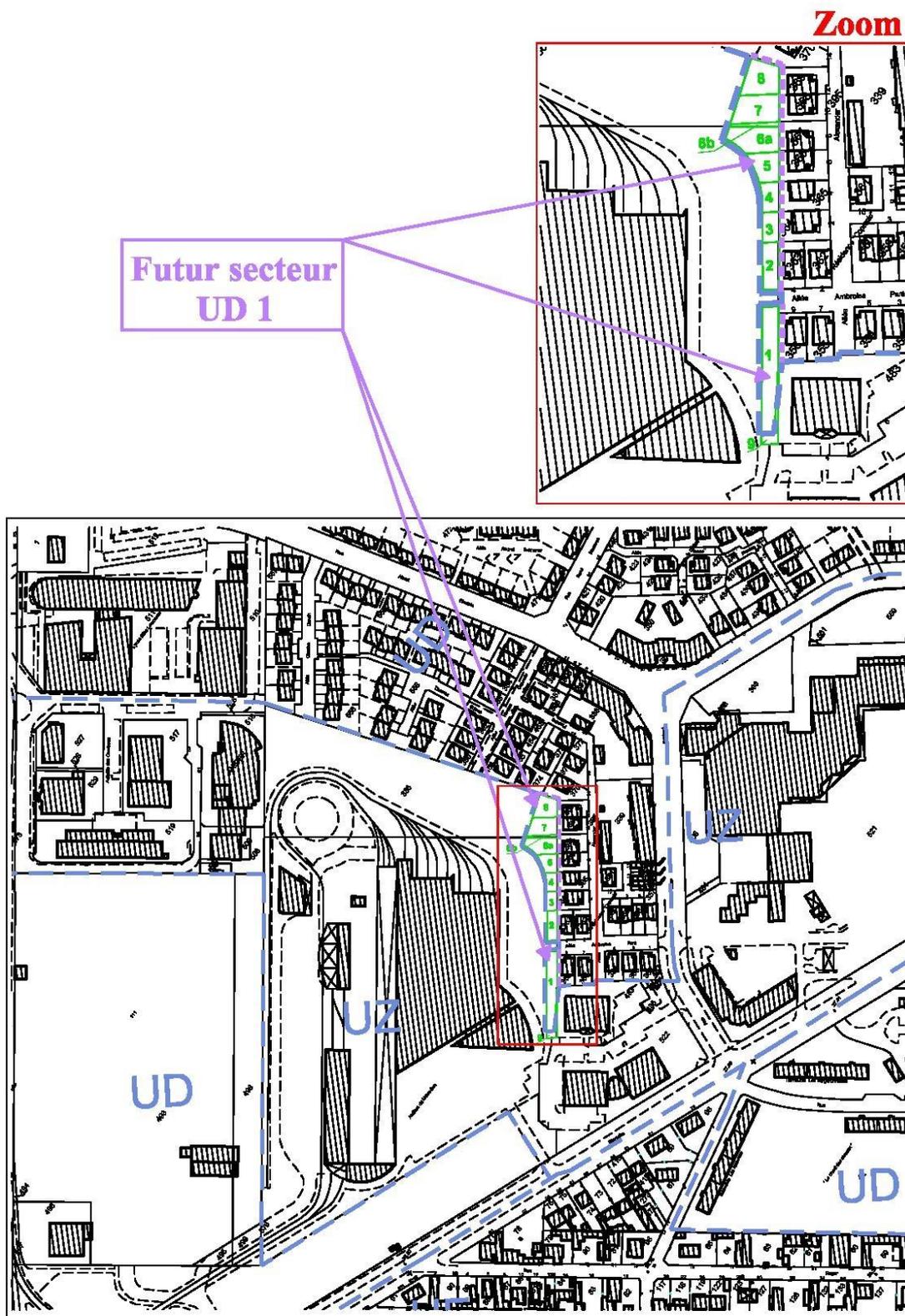
La transposition du zonage UZ en UD des 1270 m² représente à peine 0.5% de la superficie totale de la zone UZ actuelle (cf. page 108 du rapport de présentation du PLU).

Afin de maintenir une zone tampon entre les locaux d'activité et les constructions destinées à l'habitation, et qu'en conséquence les emprises nouvelles rattachées aux constructions existantes ne soient pas vouées à l'édification de nouveaux logements, il est proposé de créer un secteur UD1, pour l'ensemble des 8 lots.

Seules des extensions mesurées et annexes jointives ou non de faible importance (inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher) des bâtiments existants seront autorisées.

Il est précisé que l'accès dans l'axe de l'allée Ambroise Paré sera conservé par la CREA et qu'il est proposé de le maintenir en zonage UZ. Ainsi, le nouveau secteur UD1 est scindé de part et d'autre du dit accès.

Figure n°7 : Extrait du plan de zonage projeté



.....
Exemple de rédaction du secteur UD1
.....

AVANT-PROPOS DU CHAPITRE 4 (AVANT MODIFICATION) :

La zone UD est une zone à vocation résidentielle principalement de petits collectifs et d'habitat individuel dense, implantés en ordre continu ou discontinu. Quelques immeubles collectifs et des équipements publics et/ou d'intérêt collectif y sont également autorisés.

AVANT-PROPOS DU CHAPITRE 4 (APRES MODIFICATION) :

La zone UD est une zone à vocation résidentielle principalement de petits collectifs et d'habitat individuel dense, implantés en ordre continu ou discontinu. Quelques immeubles collectifs et des équipements publics et/ou d'intérêt collectif y sont également autorisés.

Un secteur UD1 a été délimité au Sud Est du dépôt métro de la CREA, à l'arrière des habitations individuelles situées allée Alexander Fleming (côté pair).

.....
REGLEMENT ECRIT MODIFIE : AJOUT DE L'ARTICLE 2.5

Article UD-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisées :

- 2.1. Les constructions à usage d'habitat, de commerce, d'artisanat, hôtelier, de bureaux, de service, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2. Les installations relevant de la législation des « installations classées pour la protection de l'environnement » sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.
- 2.3. Sont autorisées à déroger aux règles générales de la section 2 (à condition qu'une règle particulière y soit mentionnée), les constructions suivantes :
 - 2.3.1. L'extension mesurée (inférieures ou égales à 20m² de **surface de plancher**) des bâtiments existants.
 - 2.3.2. Les annexes jointives ou non de faible importance (inférieures ou égales à 20m² de **surface de plancher**) des bâtiments existants.
 - 2.3.3. La reconstruction à l'identique (même volumétrie et même **surface de plancher**), de tout bâtiment détruit à la suite d'un sinistre (y compris ceux à vocation d'industrie), y compris son extension mesurée sauf si celui-ci à pour origine un phénomène géologique ou d'inondation.

2.4. Les extensions inférieures à 100 m² de **surface de plancher** des bâtiments existants à usage d'industrie, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.

2.5. Sont autorisées en secteur UD 1 :

2.5.1. L'extension mesurée (inférieures ou égales à 20m² de **surface de plancher**) des bâtiments existants de la zone UD.

2.5.2. Les annexes jointives ou non de faible importance (inférieures ou égales à 20m² de **surface de plancher**) des bâtiments existants de la zone UD.

3. Création de deux emplacements réservés (zone UD)

Afin d'améliorer les conditions de fonctionnement et de sécurité du stade Robert Diochon, souhaitées par les services d'incendie et de secours ; et de satisfaire aux mises aux normes « sportives » demandées par les instances footballistiques, la Ville de Rouen a sollicité la ville de Petit-Quevilly pour la création de deux emplacements réservés à son profit.

Actuellement, le plan de zonage du PLU fait figurer 4 emplacements réservés en vertu de l'article R.123-11 d du Code de l'Urbanisme.

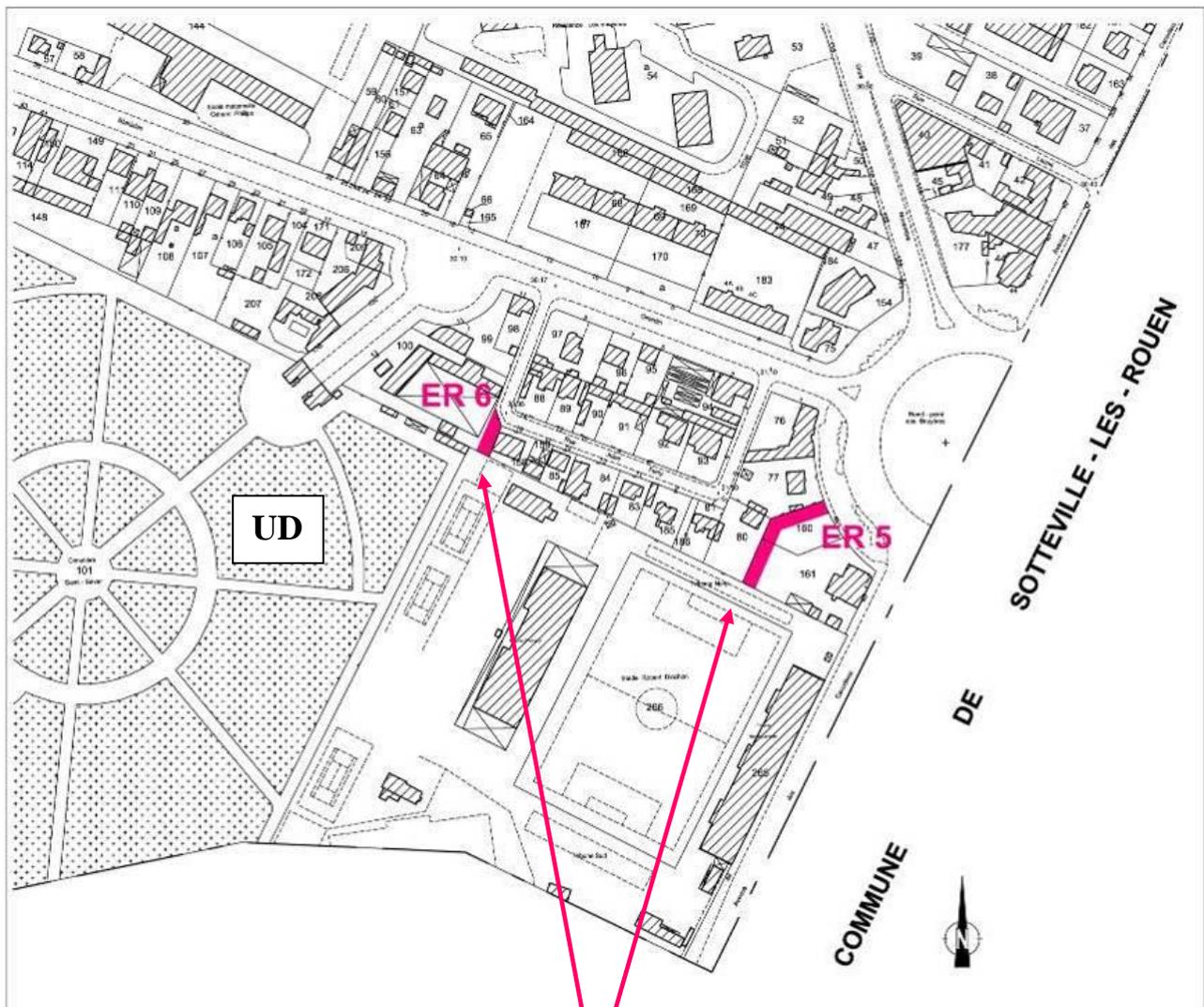
Il est proposé de créer un emplacement réservé n°5 : cheminement reliant le stade Diochon au rond-point des Bruyères entre des espaces à vocation d'activités commerciales. Il s'agit d'une bande de 6 mètres remplissant les obligations de sécurité, à savoir le passage de 10 unités de passage, représentant une superficie approximative de 312 m² sur les deux parcelles cadastrées section AW n°160-161.

Il est proposé de créer un emplacement réservé n°6 : cheminement reliant le stade Diochon à la rue Jules Ferry entre des espaces à vocation d'activité et d'habitation. Il s'agit d'une bande de 6 mètres remplissant les obligations de la Fédération Française de Football, à savoir une voie dédiée à l'arrivée et au départ des joueurs et du corps arbitrale, gabarit permettant le passage de deux véhicules, représentant une superficie approximative de 102 m² sur la parcelle cadastrée section AW n°100.

Ces deux cheminements sont actuellement libres de toute construction.

Le tableau au chapitre 3 du titre 3 du règlement sera amendé d'un ER5 (rond-point des Bruyères) et ER6 (rue Jules Ferry) et le plan de zonage modifié en conséquence.

Figure n°8 : Extrait du plan de zonage projeté



**Création des 2
emplacements
réservés**

Figure n°9 : Emplacement n°5 créé :

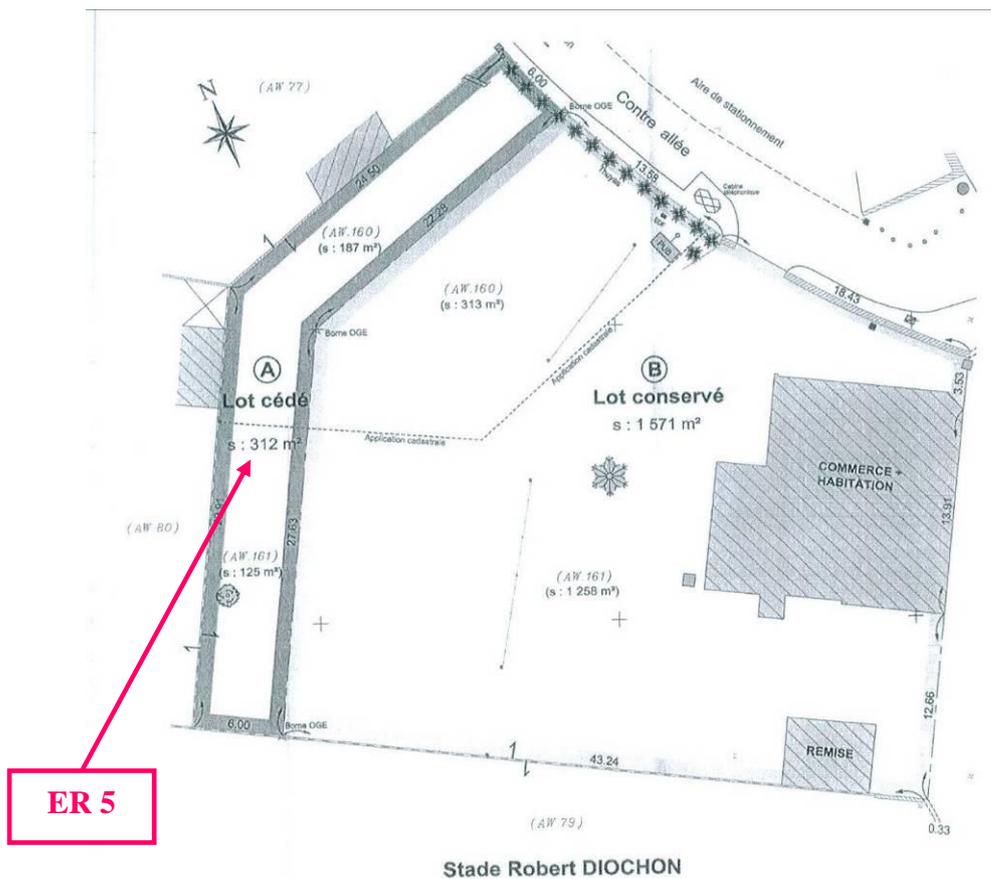
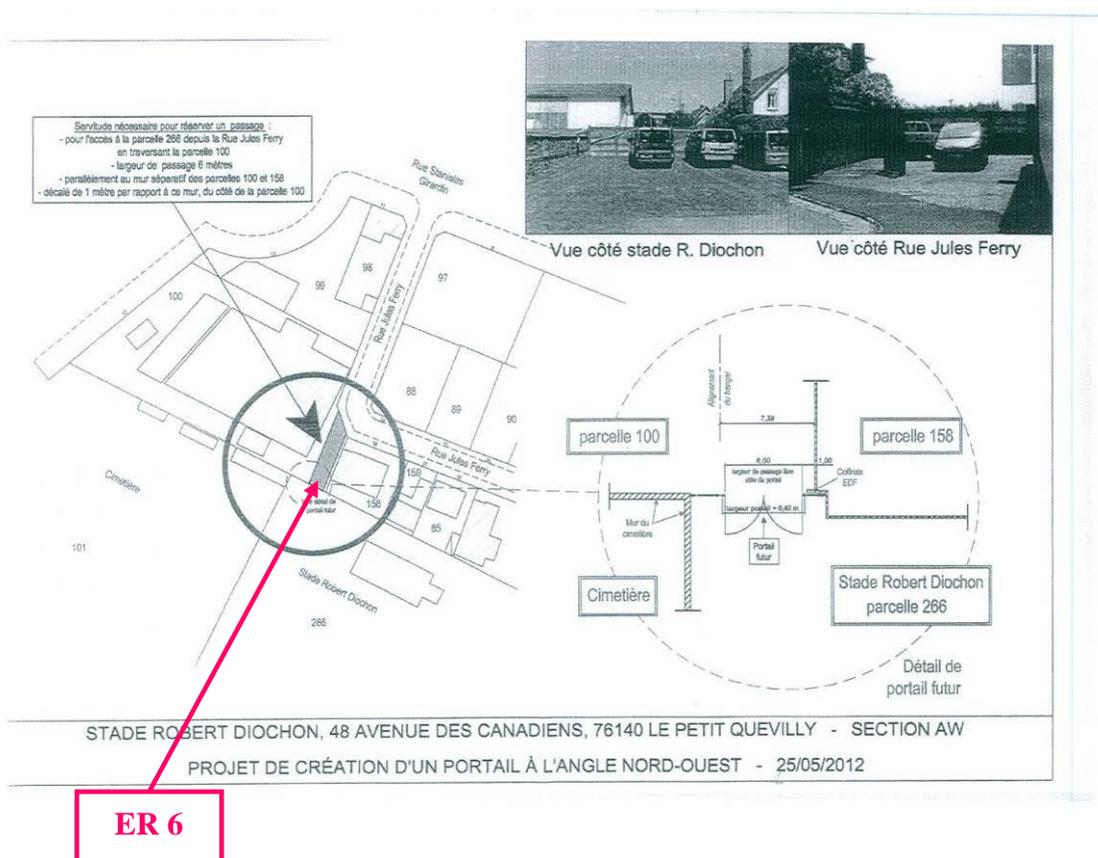


Figure n°10 : Emplacement n°6 créé :



Règlement écrit avant modification

	DESTINATION	BENEFICIAIRE	REFERENCE CADASTRALE	SURFACES APPROXIMATIVES
ER1	Aménagement Rue de Stalingrad (parking)	Commune	Dito existant	Dito existant
ER2	Voie nouvelle	Agglomération	Dito existant	Dito existant
ER3	Elargissement rue de la République	Commune	Dito existant	Dito existant
ER4	Raccordement sud III	Etat	Dito existant	Dito existant

Règlement écrit après modification

	DESTINATION	BENEFICIAIRE	REFERENCE CADASTRALE	SURFACES APPROXIMATIVES
ER1	Aménagement Rue de Stalingrad (parking)	Commune de Petit-Quevilly	Dito existant	Dito existant
ER2	Voie nouvelle	Agglomération	Dito existant	Dito existant
ER3	Elargissement rue de la République	Commune de Petit-Quevilly	Dito existant	Dito existant
ER4	Raccordement sud III	Etat	Dito existant	Dito existant
ER5	Sortie de secours Stade Diochon (1) Rond-point des Bruyères	Commune de Rouen	AW n°160 p/partie AW n°161 p/partie	187m ² 125m ² Total : 312 m ²
ER6	Sortie de secours Stade Diochon (2) Rue Jules Ferry	Commune de Rouen	AW n°100 p/partie	102 m ²

4. Substitution SHOB-SHON par la nouvelle surface de plancher

Le décret 2011-2054 du 29 décembre 2011 publié en application de l'ordonnance du 16 novembre modifiant le droit de l'urbanisme a créé la surface de plancher (SDP) pour répondre aux objectifs suivants :

- lutte contre l'étalement urbain,
- encouragement à l'isolation thermique,
- simplification de calculs et,
- harmonisation avec les règles fiscales.

La nouvelle notion de surface de plancher doit être utilisée en lieu et place de la surface hors œuvre brute (SHOB) et de la surface hors œuvre nette (SHON), pour les demandes de permis et les déclarations préalables déposées après le 1er mars 2012.

A compter du 1er mars, la surface de plancher devient ainsi la surface de référence pour le calcul des droits à construire attachés à un terrain, pour la définition du champ d'application des différentes autorisations d'urbanisme, ainsi que pour la détermination des cas de dispense de recours à l'architecte.

L'ordonnance semble indiquer une égalité parfaite entre les deux notions avec possibilités de choisir le cas (ex-SHON ou ex-SHOB) le plus favorable pour le demandeur.

La surface de plancher est définie aux articles L.112-1 et R.112-2 du code de l'urbanisme. Elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après plusieurs déductions. Le nouveau mode de calcul des surfaces d'urbanisme ne compte plus les épaisseurs des façades de bâtiments.

Il ne faut pas assimiler la surface de plancher à la surface habitable.

La surface de plancher doit également être distinguée de la surface utile, de l'emprise au sol et de la surface taxable à la taxe d'aménagement.

A compter du 1er mars 2012, il y a lieu de substituer la surface de plancher à la SHOB et à la SHON dans toutes les dispositions législatives et réglementaires y faisant référence, quelque soit le texte (loi, décret...) ou le code concerné. Il est proposé de maintenir les seuils de surface indiqués dans la rédaction actuelle du règlement. La substitution s'appliquera pour l'ensemble des pièces constitutives du PLU.

Pour information : Une feuille de calcul est disponible en accompagnement des formulaires d'autorisation de construire pour aider les demandeurs à calculer leurs surfaces.

Le décret définit également la notion d'emprise au sol utilisée en complément de la surface de plancher pour déterminer si un projet de construction n'est soumis à aucune formalité au titre du droit de l'urbanisme, requiert une déclaration préalable ou doit faire l'objet d'une demande de permis de construire.

La notion d'emprise au sol a pour objet de maintenir, compte tenu de leur importance, un contrôle préalable sur certaines constructions qui sont exclues du calcul de la surface de plancher, telles les constructions non closes comme les hangars ou les constructions dédiées au stationnement. La notion est également utilisée pour apprécier si un projet de construction soumis à permis de construire peut être dispensé de l'obligation de recourir à un architecte.

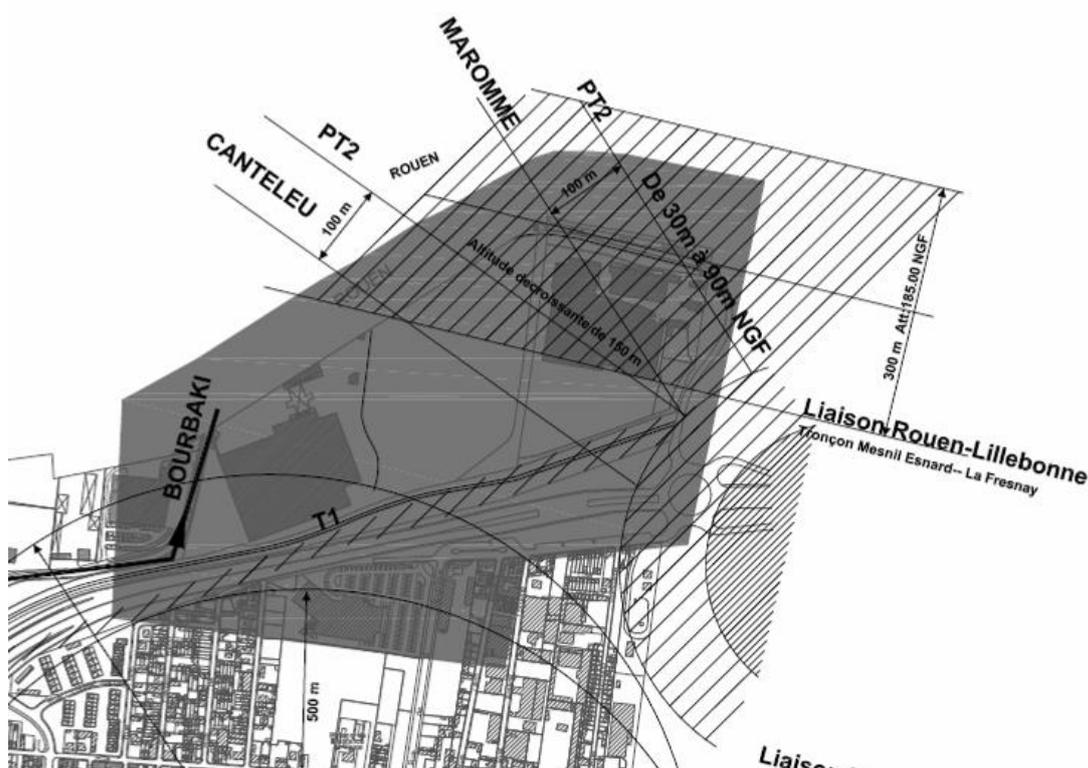
5. Suppression des périmètres Z1 et Z2

Le territoire de Petit-Quevilly comporte plusieurs Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) dont l'entreprise dénommée Lambert Rivière. Cette activité a été remplacée par celle de la société UNIVAR.

Par courrier en date du 1er septembre 2011 (ci-après), les services de la DREAL ont confirmé la cessation d'activité de la société UNIVAR, que les démarches de réhabilitation étaient en cours ; et ont indiqué que les risques technologiques liés à l'activité de ce site n'étaient donc plus à prendre en compte en termes d'urbanisme.

Il n'y aurait pas eu d'arrêté instituant de servitudes liées aux zones Z1 et Z2 de l'établissement Lambert Rivière devenue UNIVAR (elles ont été intégrées par la ville de Petit-Quevilly lors de la communication d'un porté à connaissance par les services de l'Etat au moment de l'élaboration du PLU). Elles n'ont donc jamais été intégrées au plan des SUP ci-dessous.

Figure n°11 : Extrait du plan des Servitudes d'Utilité Publique

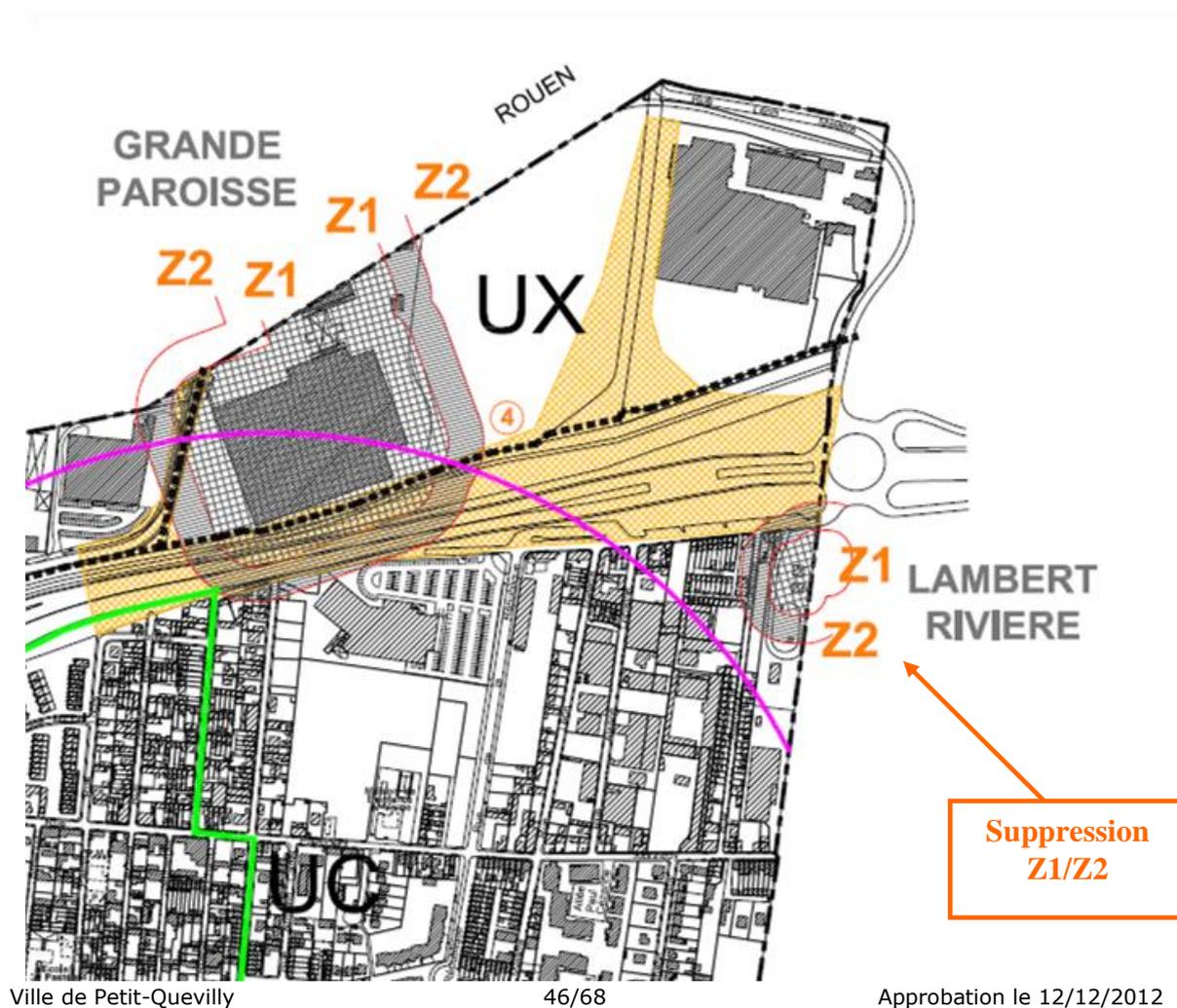


Il est donc proposé d'enlever les périmètres Z1 et Z2 du plan de zonage afin d'harmoniser les deux « porter à connaissance » des villes de Rouen et de Petit-Quevilly.

Par ailleurs, un porter à connaissance relatif aux risques industriels de mars 2012 a été transmis à la Mairie de Petit-Quevilly par les services de la Préfecture le 20 avril 2012.

Le territoire de Petit-Quevilly est impacté par le périmètre d'étude du plan de prévention des risques technologiques (PPRT) de la zone industrielle de Rouen Ouest, prescrit par arrêté préfectoral le 12 mars 2010 ainsi que par le périmètre d'étude du PPRT de Rouen – Lubrizol, prescrit par arrêté préfectoral le 06 mai 2010. A ce titre, et conformément aux articles L.121-2 et R.121-1 du code de l'urbanisme ainsi qu'aux dispositions de la circulaire du 04 mai 2007 relative au « porter à connaissance » des risques technologiques, il est porté à connaissance les différentes informations relatives aux zones de dangers engendrées par les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) situées dans les périmètres de ces PPRT.

Figure n°12 : Extrait du plan de zonage



Pour autant, le site Univar (ex Lambert-Rivière) a fait l'objet de propositions de mesures de dépollution et d'un plan de gestion par l'exploitant. Les travaux de dépollution préconisés dans le plan de gestion ont été réalisés et un rapport final est attendu par les services de la DREAL. A ce stade, il n'est pas exclu que des pollutions résiduelles persistent (composés organiques halogénés volatils notamment). Dans ce cas, des servitudes d'utilité publique par arrêté préfectoral seront à prendre pour restreindre l'usage du terrain et permettre un usage compatible avec le niveau de pollution résiduelle (à savoir de l'habitation, du commerce et de l'activité).

6. Mise à jour du plan de servitudes d'utilité publique au regard des risques d'inondation

Le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Seine – Boucle de Rouen a été approuvé par arrêté préfectoral le 20 avril 2009.

Afin d'assurer la parfaite prise en compte, au niveau des autorisations d'urbanisme, de ces risques, le préfet a pris la décision de procéder à l'annexion d'office du PPRI au document d'urbanisme de Petit-Quevilly par arrêté du 5 décembre 2011. Le PPRI a fait l'objet d'un affichage d'un mois en mairie, à compter du 19 décembre 2011.

L'objectif du PPRI est de permettre la meilleure prise en compte possible d'un risque pour la population. Ce document est constitutif d'une servitude d'utilité publique grevant le territoire de Petit-Quevilly, permettant depuis son approbation, l'application d'une partie de ses dispositions afin de prévenir tout accroissement de l'exposition au risque d'inondation.

Figure n°13 : Extrait du plan de zonage existant



La connaissance des risques d'inondation sera renvoyée vers la consultation des annexes « 6A » du PLU (annexe 6A1 : liste et descriptif des Servitudes d'Utilité Publiques et annexe 6A2 : plan des Servitudes d'Utilité Publique) et le chapitre 1 du titre 3 du règlement renverra aux annexes « 6A ». De manière indicative, le zonage réglementaire sera reporté sur le plan de zonage, pour faciliter les instructions.



PRÉFET DE LA SEINE-MARITIME

Direction départementale
des territoires et de la mer
Service Ressources Milieux
Territoires
Bureau des Territoires

Rouen, le 05 DEC, 2011

Affaire suivie par : Vincent Dargirolle
Tél. : 02 35 58 54 03
Fax : 02 35 58 55 63
Mél. : vincent.dargirolle@seine-maritime.gouv.fr

Monsieur le Préfet de la région de
Haute-Normandie
Préfet de la Seine-Maritime
Officier de la Légion d'Honneur

VU :

- le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.126-1, R.126-1, R.126-2, R.123-14, R.123-22 et R.600-1 ;
- le code de l'environnement et notamment son livre V titre VI chapitre II relatif aux Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles ;
- l'arrêté préfectoral du 20 avril 2009 approuvant le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Seine – Boucle de Rouen ;
- la notification de l'approbation du PPRI fait aux communes et les courriers des 22 juillet 2010 et 28 janvier 2011 enjoignant d'annexer le PPRI au document d'urbanisme ;

Considérant que les communes de Belbeuf, Bonsecours, Gouy, Petit-Couronne, Sotteville-lès-Rouen, du Petit-Quevilly et des Authieux-sur-le-port-Saint-Ouen, concernées par le PPRI de la Seine-Boucle de Rouen, disposaient, aux termes de l'article L.126-1 du code de l'urbanisme, d'un délai de trois mois suite à sa notification pour l'annexer à leurs documents d'urbanisme ;

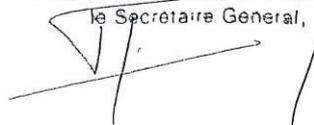
Considérant qu'à l'issue de ce délai et de plusieurs demandes, cette annexion n'avait pas encore été réalisée ;

Sur proposition de Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de Seine-Maritime ;

ARRÊTE

- Article 1 :** Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Seine-Boucle de Rouen est annexé d'office au document d'urbanisme des communes de Belbeuf, Bonsecours, Gouy, Petit-Couronne, Sotteville-lès-Rouen, du Petit-Quevilly et des Authieux-sur-le-port-Saint-Ouen.
- Article 2 :** Une copie du présent arrêté sera affichée, pour une durée minimum d'un mois, dans les mairies des communes de Belbeuf, Bonsecours, Gouy, Petit-Couronne, Sotteville-lès-Rouen, du Petit-Quevilly et des Authieux-sur-le-port-Saint-Ouen et au siège de la communauté d'agglomération de Rouen Elbeuf Austreberthe.
L'accomplissement de cette formalité devra être justifié par les maires des communes concernées et par le président de la communauté d'agglomération concernée.
- Article 3 :** Le présent arrêté fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs.
- Article 4 :** Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Rouen, dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Le recours devra être notifié sous quinzaine à M. le Préfet de Seine-Maritime.
- Article 5 :** M. le Secrétaire Général de la Préfecture, MM. les maires des communes de Belbeuf, Bonsecours, Gouy, Petit-Couronne, Sotteville-lès-Rouen, du Petit-Quevilly et des Authieux-sur-le-port-Saint-Ouen, M. le Président de la communauté d'agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe ainsi que M. le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le Préfet,
~~Pour le Préfet, et par délégation,~~
le Secrétaire Général,



Thierry HEGAY

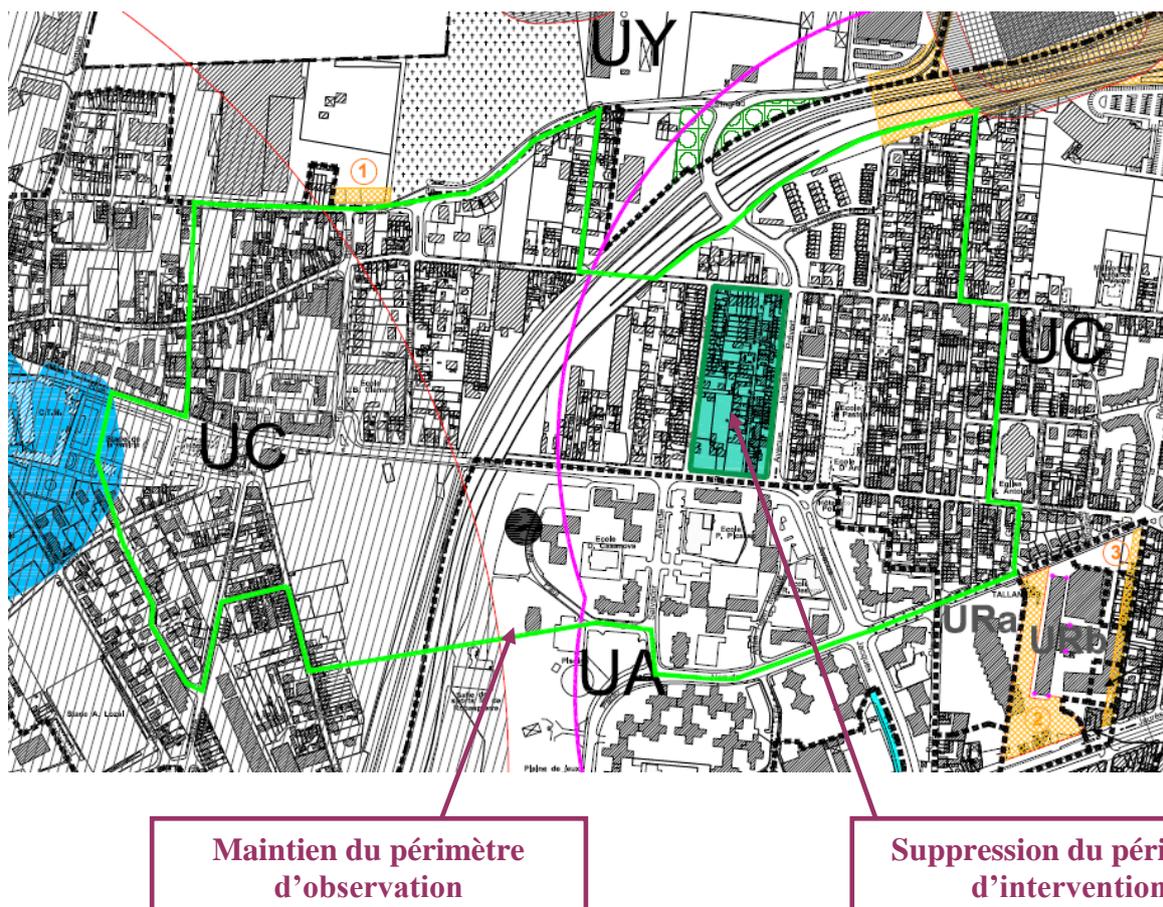
7. Suppression du périmètre d'intervention de lutte contre les termites

Par délibération du 27 juin 2012 (ci-après), le conseil municipal a décidé de lever le périmètre de la « zone de lutte contre les termites » et de ne conserver que la « zone contaminée par les termites ou susceptibles de l'être à court terme » établie par Monsieur le Préfet, à titre de surveillance.

Sur le plan de zonage actuel, le périmètre de la « zone de lutte contre les termites » est dénommé « périmètre d'intervention » et le périmètre de la « zone contaminée par les termites ou susceptibles de l'être à court terme » est dénommé « périmètre d'observation » (arrêté préfectoral du 29.11.2000).

Seul le périmètre dit « d'intervention » sera enlevé du plan de zonage modifié.

Figure n°14 : Extrait du plan de zonage



L'association projette de se réunir en Assemblée Générale au dernier trimestre pour proposer sa dissolution.



Pour ampliation
Le Directeur Général des
Services Délégués,

D. ROUSSEAU

Envoyé en préfecture le 02/07/2012

Reçu en préfecture le 02/07/2012

Affiché le



Délibération n° 2012/114

Conseil Municipal du 27 juin 2012

N° 45

PROTECTION CONTRE LES TERMITES - CESSATION DE LA ZONE DE LUTTE

Chers Collègues,

Avec la loi numéro 99-471 du 8 juin 1999, renforcée par le décret numéro 2000-613 du 3 juillet 2000, un principe de protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites a été mis en place.

Sur proposition du Conseil Municipal du 26 octobre 2001, Monsieur le préfet a défini par arrêté du 29 novembre 2001, rendu applicable à compter du 13 décembre 2001, une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme.

Par délibération n° 20030159 du 10 octobre 2003 et en application de l'article L 133.1 du code de la construction et de l'habitation, le conseil Municipal définissait une «zone de lutte contre les termites» permettant de procéder à la recherche de termites ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradications nécessaires. Cette délibération autorisait également Monsieur le Maire à exercer son pouvoir de police spéciale à l'encontre des propriétaires défaillants.

Par courrier du 10 juillet 2006 la société SADED intervenant pour le compte de la Ville sur le domaine public transmettait son constat d'élimination des termites souterrains sur la zone de lutte. La société a assuré le suivi annuel du site jusqu'au 26 octobre 2008.

Par courrier du 18 avril 2011 la société PARAXILOCENTRE intervenant pour l'ensemble des propriétaires privés transmettait également son constat d'élimination des termites souterrains et de fin de traitement. Ce constat concerne les opérations d'élimination faites pour les clients qui ont participé financièrement.

CONSIDERANT les constats d'éliminations des termites souterrains produits par les sociétés SADED et PARAXILOCENTRE sur la « zone de lutte contre les termites »,

Vu :

- la loi n°99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages,
- le décret n°2000-613 du 3 juillet 2000 relatif à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites,
- le Code de la Construction et de l'Habitation,
- la délibération du conseil municipal en date du 26 octobre 2001,
- l'arrêté préfectoral en date du 29 novembre 2001,
- la délibération du conseil municipal en date du 10 octobre 2003,

Le Conseil, après en avoir délibéré,

1/ ADOPTE le rapport ci-dessus ;

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE LIBERTÉ ÉGALITÉ FRATERNITÉ

Envoyé en préfecture le 02/07/2012

Reçu en préfecture le 02/07/2012

Affiché le

Ville de Petit-Quevilly – Délibération n° 2012/114

2/ DECIDE de lever le périmètre de la «zone de lutte contre les termites» et de ne conserver que la «zone contaminée par les termites ou susceptibles de l'être à court terme » établie par Monsieur le Préfet, à titre de surveillance.

3/ AUTORISE Monsieur le Maire à effectuer toutes les démarches et à signer tous les documents nécessaires à la levée du périmètre de la « zone de lutte contre les termites ».

4/ AUTORISE Monsieur le Maire à engager toute nouvelle phase d'élimination en cas d'intrusion d'une nouvelle colonie de termites,

DELIBERATION ADOPTEE A L'UNANIMITE

Le Maire certifie que la présente délibération est exécutoire en application de l'article 2 modifié de la loi n° 82.213 du 2 mars 1982

Le Maire certifie que la présente délibération a été régulièrement notifiée, affichée ou publiée le 02 juillet 2012



Pour expédition certifiée conforme
Le Maire

Frédéric SANCHEZ

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE LIBERTÉ ÉGALITÉ FRATERNITÉ

8. Ajustement concernant les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées avec la norme NF P 91-120

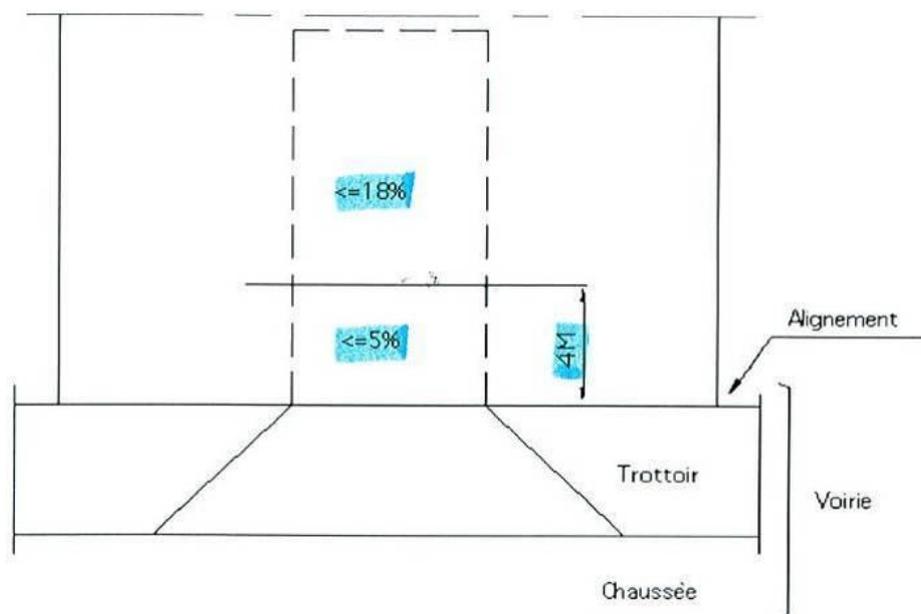
La norme NF P 91-120 d'avril 1996 est relative aux dimensions des constructions des parcs de stationnement à usage privatif. Elle répertorie principalement les dimensions minimales des emplacements et des voies, mais également des rampes d'accès.

Elle a l'avantage de prendre en compte de l'apport de l'accoutumance aux lieux dans les comportements des usagers (rayons de braquage, ...etc).

Il convient d'homogénéiser la rédaction du PLU avec la dite norme, notamment par rapport aux rampes et à leur débouché en voirie :

- la pente mesurée sur l'axe est limitée à 18%,
- sur une distance de 4 mètres en retrait de l'alignement des façades au débouché sur la voirie, la pente de la rampe ne doit pas excéder 5%.

Figure n°15 : Illustration (extrait de la norme)



Nota : les symboles « <= » correspondent à la notion d'inférieur ou égal.

Rédaction du paragraphe

Application sur les zones UA à UE

Règlement écrit avant modification

3.2 En cas de garage situé en contrebas de la voie d'accès, lorsque la pente de la rampe est supérieure ou égale à 14%, une surface plane d'au moins 5 mètres de longueur doit impérativement être créée sur la parcelle, avant le départ de la rampe.

Règlement écrit après modification

3.2 En cas d'aménagement d'une rampe au débouché sur les voies publiques ou privées, la pente de la rampe ne doit pas excéder 18%, et sur une distance de 4 mètres minimum en retrait des limites de voies, la pente de la rampe ne doit pas excéder 5%.

9. Précision concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article UB 6)

Lors de la rédaction de la modification n°2 du PLU, l'article UB6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques a introduit une exception pour encourager davantage les nouvelles formes urbaines en autorisant les constructions sur « socle ».

L'esprit de la modification était d'assurer un front bâti en RDC et niveaux inférieurs. Cette présence de front peut tout aussi bien être matérialisée par une délimitation franche générée par l'édification d'un ouvrage d'importance intégré harmonieusement à la construction principale.

10. Précision sur le terrain naturel existant en cas de configuration atypique de terrain

Lors de la modification n°2 du PLU, le règlement écrit de la totalité des zones a été précisé quant à la référence de calcul pour les hauteurs (articles 10 et 11).

Ainsi, a été introduite la notion de « terrain naturel existant ».

Seulement, cette généralisation, dans certains cas exceptionnels sur le territoire quevillais, ne peut s'appliquer vraisemblablement, notamment lorsque les terrains présentent des topographies naturelles et/ou artificielles.

Cette configuration atypique des sols ne présentent le plus souvent en lieu et place d'anciens sites d'activités, générant ainsi des différences d'altimétrie de l'ordre de plusieurs mètres. Il devient alors difficile de retrouver le terrain naturel existant.

Exemples : RPA Flaubert – UNIVAR – Coopérative « Le Chant des Oiseaux » – quartier Foliot – Sigre...etc.

En vertu de l'article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, il est proposé d'introduire dans l'ensemble des zones du PLU, une adaptation mineure, rendue nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Il convient tout de même d'établir une référence de calcul, à savoir le niveau des terrains avoisinants.

ARTICLE UA-10 (AVANT MODIFICATION)

APPLICATION SUR LES ZONES UA A UE

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions ne doit pas excéder 18 mètres, mesurés à l'aplomb de la construction à partir du terrain naturel existant jusqu'au point le plus haut du bâtiment hors ouvrages techniques et/ou architecturaux.

10.2. La règle ci-dessus ne s'applique pas dans les cas suivants :

10.2.1. Pour les constructions visées à l'article UA-2.3. alinéas 2.3.1 et 2.3.2, pour lesquelles la hauteur maximale ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment principal.

10.2.2. Pour les constructions visées à l'article UA-2.3 alinéas 2.3.3, pour lesquelles la hauteur initiale doit être respectée.

ARTICLE UA-10 (APRES MODIFICATION)

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions ne doit pas excéder 18 mètres, mesurés à l'aplomb de la construction à partir du terrain naturel existant jusqu'au point le plus haut du bâtiment hors ouvrages techniques et/ou architecturaux.

10.2. La règle ci-dessus ne s'applique pas dans les cas suivants :

10.2.1. Pour les constructions visées à l'article UA-2.3. alinéas 2.3.1 et 2.3.2, pour lesquelles la hauteur maximale ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment principal.

10.2.2. Pour les constructions visées à l'article UA-2.3 alinéas 2.3.3, pour lesquelles la hauteur initiale doit être respectée.

10.2.3. Pour les parcelles présentant une topographie atypique de par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, pour lesquelles la hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions ne doit pas excéder 18 mètres, mesurés à l'aplomb de la construction à partir des terrains avoisinants existants jusqu'au point le plus haut du bâtiment hors ouvrages techniques et/ou architecturaux.

11. Correction d'erreur matérielle

La ville de Petit-Quevilly a constaté qu'une erreur matérielle s'était produite dans le numérotage de l'article 12 de la zone UB, intitulé « Aires de stationnement ». En effet, l'incrémentation des sous-articles débutent à 12.3 au lieu de 12.1.

Une correction sera apportée en ce sens, ne portant nullement atteinte au contenu et à la mise en application de ce règlement de zone.

////////////////////////////////////
ARTICLE UB-12 (AVANT MODIFICATION)
////////////////////////////////////

ARTICLE UB-12 : AIRES DE STATIONNEMENT

12.3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain de l'opération. Si tel n'est pas le cas, les places doivent être réalisées à moins de 400 mètres dudit terrain.

12.4. Le nombre de places requis, arrondi au nombre entier supérieur, est :

12.2.1. Habitations : au moins 1,2 place par logement.

Le nombre de places requis est arrondi au nombre entier inférieur pour les terrains dont la superficie est inférieure à 300 m².

En cas réhabilitation ou de division de logement, doivent être créées les places de stationnement afférentes au nombre supplémentaire de logements créés.

Aucun stationnement supplémentaire n'est demandé pour les extensions ou les surélévations.

12.2.2. Hébergements ou résidences hôtelier, étudiant, pour personnes âgées : au moins 0,5 place par chambre ou logement.

12.2.3. Commerces, services :

a. Pour les surfaces destinées à la vente ou à l'accueil du public au plus égales à 200 m², il n'est pas exigé de place de stationnement ;

b. Pour les surfaces destinées à la vente ou à l'accueil du public comprise entre 200 m² et 1000 m² : au moins 1 place pour 80 m² de surface destinée à la vente ou à l'accueil du public ;

c. Pour les surfaces destinées à la vente ou à l'accueil du public supérieures à 1000 m² : au moins une place pour 60 m² de surface destinée à la vente ou à l'accueil du public.

12.2.4. Bureaux : au plus 1 place pour 60 m² de surface hors-œuvre nette dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants (métro-bus) tel que défini au Plan de Déplacement Urbain et au moins 1 place pour 60 m² de surface hors-œuvre nette hors de ce périmètre.

12.2.5. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places est déterminé en considération de la nature et de la localisation desdits services et du périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants.

12.2.6. Autres constructions : au moins 1 place par tranche de 50 m² de S.H.O.N.

12.2.7. Pour les constructions visées à l'article UB 2 alinéa 2.3.3., le nombre de places de stationnement est au minimum celui de la construction initiale.

12.3. L'emprise minimale des places de stationnement créées est définie par les dimensions minimales suivantes : 2,30 *5,00 mètres.

.....
ARTICLE UB-12 (APRES MODIFICATION)
.....

ARTICLE UB-12 : AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain de l'opération. Si tel n'est pas le cas, les places doivent être réalisées à moins de 400 mètres dudit terrain.

12.2. Le nombre de places requis, arrondi au nombre entier supérieur, est :

12.2.1. Habitations : au moins 1,2 place par logement.

Le nombre de places requis est arrondi au nombre entier inférieur pour les terrains dont la superficie est inférieure à 300 m².
En cas réhabilitation ou de division de logement, doivent être créées les

places de stationnement afférentes au nombre supplémentaire de logements créés.

Aucun stationnement supplémentaire n'est demandé pour les extensions ou les surélévations.

12.2.2. Hébergements ou résidences hôtelier, étudiant, pour personnes âgées : au moins 0,5 place par chambre ou logement.

12.2.3. Commerces, services :

a. Pour les surfaces destinées à la vente ou à l'accueil du public au plus égales à 200 m², il n'est pas exigé de place de stationnement ;

b. Pour les surfaces destinées à la vente ou à l'accueil du public comprise entre 200 m² et 1000 m² : au moins 1 place pour 80 m² de surface destinée à la vente ou à l'accueil du public ;

c. Pour les surfaces destinées à la vente ou à l'accueil du public supérieures à 1000 m² : au moins une place pour 60 m² de surface destinée à la vente ou à l'accueil du public.

12.2.4. Bureaux : au plus 1 place pour 60 m² de surface de plancher dans le périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants (métro-bus) tel que défini au Plan de Déplacement Urbain et au moins 1 place pour 60 m² de surface de plancher hors de ce périmètre.

12.2.5. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places est déterminé en

considération de la nature et de la localisation desdits services et du périmètre d'attractivité des transports collectifs structurants.

12.2.6. Autres constructions : au moins 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

12.2.7. Pour les constructions visées à l'article UB 2 alinéa 2.3.3., le nombre de places de stationnement est au minimum celui de la construction initiale.

12.3. L'emprise minimale des places de stationnement créées est définie par les dimensions minimales suivantes : 2,30 *5,00 mètres.

12.Inscription au titre des Monuments Historiques de la maison métallique sise 10, rue de l'Industrie à Grand-Quevilly

Par arrêté préfectoral du 30 juillet 2012 ci-après (notifié à la Ville le 19 octobre 2012), le bâtiment, nommé « Maison métallique » et situé 10, rue de l'Industrie à Grand-Quevilly, cadastré section AD n° 34, a été inscrit au titre des Monuments Historiques. Afin de préserver cette maison métallique, type 4G des Forges de Strasbourg (photographie ci-après), témoin des maisons produites en série en 1929, un périmètre de protection de 500 mètres, autour du bâtiment, et « débordant sur la ville de Petit-Quevilly, sera reporté sur le plan des servitudes d'utilité publique (6 A2) et sur le plan de zonage (5A).



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFECTURE DE LA RÉGION HAUTE-NORMANDIE

**Arrêté MH n° MH 2012 n° 02 portant inscription au titre des monuments
de la maison métallique située 10 rue de l'Industrie à GRAND-QUEVILLY (76)**

**Le préfet de la région Haute-Normandie,
préfet du département de Seine-Maritime,
Officier de la légion d'honneur**

Vu le code du patrimoine, livre VI, titres I et II.

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les départements et les régions.

La commission régionale du patrimoine et des sites entendue en sa séance du 12 avril 2012.

Vu les autres pièces produites et jointes au dossier,

considérant que la maison métallique type 4G des Forges de Strasbourg présente au point de vue historique et technologique un intérêt suffisant pour en rendre désirable la préservation en raison de la disparition de la plupart de ces maisons produites en série en 1929.

arrête :

Article 1^{er} : Est inscrite, en totalité, au titre des monuments historiques la maison métallique type 4G des Forges de Strasbourg située 10 rue de l'Industrie à GRAND-QUEVILLY, sur la parcelle n° 34, d'une contenance de 531 m², figurant au cadastre section AD et appartenant depuis une date antérieure au 1^{er} janvier 1956 à la SOCIÉTÉ NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANÇAIS SNCF, établissement public à caractère industriel et commercial immatriculé sous le n° 552 049 447 au RCS de PARIS, ayant son siège social 34 rue du commandant René Mouchotte 75014 PARIS et pour représentant responsable Monsieur Guillaume PEPY demeurant 34 rue du commandant René Mouchotte à 75014 PARIS.

Article 2 : Le présent arrêté, dont une copie sera adressée sans délai au ministre de la culture et de la communication, sera publié au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble inscrit et au recueil des actes administratifs de la préfecture de région.

Article 3 : Il sera notifié au préfet du département, au maire et au propriétaire, intéressés, qui seront responsables, chacun en ce qui le concerne, de son exécution.

Fait à ROUEN, le : 30 juillet 2012

Le Préfet
Pierre de Bousquet

Pour le Directeur Régional des Affaires Culturelles

Assesseur adjoint


Catherine REFLE
DRAC Adjoint

POUR AMPLIATION



Figure n°16 : tableau récapitulatif des modifications

Article du présent rapport de présentation	Page	Désignation	Règlement (4)	Plan de zonage (5A)	Liste et descriptif des SUP (6A1)	Plan des SUP (6A2)
1	11	Modification de zonage du secteur « Kennedy Nord Est »	Titre 2 - UB et UC	x		
2	34	Modification de zonage du secteur du dépôt métro	Titre 2 - UD	x		
3	39	Création de deux emplacements réservés (zone UD)	Titre 3 – chapitre 3	x		
4	43	Substitution SHOB-SHON par la nouvelle surface de plancher	partout			
5	45	Suppression des périmètres Z1 et Z2	Titre 3 – chapitre 2	x		
6	49	Mise à jour du plan de servitudes d'utilité publique au regard des risques d'inondation	Titre 3 – chapitre 1	x	x	x légende
7	52	Suppression du périmètre d'intervention de lutte contre les termites		x		
8	55	Ajustement des conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées avec la norme NF P 91-120	UA à UE			
9	57	Précision concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article UB 6)				
10	58	Précision sur le terrain naturel existant en cas de configuration atypique de terrain	UA à UE			
11	59	Correction d'erreur matérielle	UB (article 12)			
12	63	Inscription au titre des Monuments Historiques de la maison métallique sise 10 rue de l'Industrie à Grand-Quevilly		x		x

CHAPITRE 5. Incidences de la modification

La présente partie a pour objet l'étude des incidences des modifications du règlement écrit sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Le PADD se construit autour de quatre objectifs qui sont les priorités de la politique urbaine de la commune :

- Conforter la vocation résidentielle ;
- Consolider l'activité économique ;
- Améliorer le cadre de vie ;
- Valoriser le patrimoine.

12.2. Conforter la vocation résidentielle

La présente modification ne semble pas aller à l'encontre des sous objectifs définis dans le P.A.D.D., dans la mesure où la vocation des zones et le zonage ne sont pas modifiés.

12.3. Consolider l'activité économique

Les modifications n'ont pas d'incidence sur la partie relative aux activités industrielles et artisanales, aux activités tertiaires et au commerce dans la mesure où aucune modification n'est apportée à ces thématiques.

12.4. Améliorer le cadre de vie

Les trois sous-objectifs consistaient à agir sur les espaces publics via « la reconquête des axes structurants », « la valorisation d'espaces de proximité » et « l'aménagement des voies liées aux déplacements doux ». Le changement de

zonage du secteur Kennedy favorise la reconquête des axes structurants en permettant la réalisation de constructions moindres en cœur d'îlot.

12.5. Valoriser le patrimoine

La valorisation du patrimoine était déclinée dans les deux sous-objectifs suivants « la valorisation d'un patrimoine lié à l'histoire de la ville » et la « valorisation d'un patrimoine à l'échelle de l'agglomération ».

Les éléments modifiés n'ont pas d'incidence sur la valorisation du patrimoine historique.