

***Département de la Seine-Maritime
Commune de Petit-Quevilly***

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2H – NOTICE EXPLICATIVE & ANNEXES

Elaboration	Révision	Modifications	Mises à jour	Mise en compatibilité	Approbation
15 décembre 2006	Révision du RLP 12 décembre 2016	N°1/ 9 décembre 2010 N°2/ 16 décembre 2011 N°3/ 12 décembre 2012 N°4/ 18 décembre 2014	N°1 / 21 février 2017 (Classement sonore)	N°1 Arrêté Préfectoral de DUP du 3 mai 2016 (EQF) N°2 Arrêté Préfectoral de DP du 15 juin 2017 (Accès Pont Flaubert)	Conseil Métropolitain du 26 juin 2017

INTRODUCTION

PARTIE 1 : PRESENTATION DU CONTEXTE

1. PRESENTATION DE LA COMMUNE

2. CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

- 2.1 – Contexte de la procédure de modification du PLU
- 2.2 – Choix de la procédure de modification
- 2.3 – Déroulement de la procédure de modification simplifiée

3. CONFORMITE DU PROJET AUX DOCUMENTS DE PLANIFICATION

- 3.1 – Conformité du projet au PADD communal
- 3.2 – Conformité du projet au SCOT et au PLH

PARTIE 2 : PROJET DE MODIFICATION DU PLU

2.1 – MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT : Zone UC

2.1.1 – Article UC 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

- a – Extrait de l'article UC 1 avant et après modification
- b – Extrait de l'article UC 1 avant et après modification

2.1.2 – Article UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a – Extrait de l'article UC 6.3 avant et après modification
- b – Extrait de l'article UC 6.3 et 6.7 avant et après modification

2.2 – MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE : Zone UC et UD

2.2.1 – Zone UC

- a – Extrait du plan de zonage – Zone UC avant modification
- b – Extrait du plan de zonage – Zone UC après modification : Création d'un secteur UC2 (périmètre de la ZAC)

2.2.2 – Zone UD

- a – Extrait du Plan de zonage – Zone UD avant modification
- b – Extrait du Plan de zonage – Zone UD après modification : AX 535 et 536 rattachées à UD

2.3 – AJOUT D'UNE ANNEXE 6 G : Zone d'Aménagement Concerté

- a – Extrait de l'annexe 6G - ZAC

PARTIE 3 : CONCLUSIONS

3.1 – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

3.2 – AVIS GENERAL SUR LE PROJET

ANNEXES

A1 - Courrier de la Chambre de Commerce et d'Industrie Seine-Mer du 28 mars 2017

A2 - Courrier de la Chambre d'Agriculture de Seine-Maritime en date du 7 avril 2017

A3 - Courriel du Département de Seine-Maritime en date du 12 avril 2017

A4 – Courrier de la Ville de Petit-Quevilly du 3 mai 2017.

INTRODUCTION

Par délibération du 15 décembre 2006, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Petit-Quevilly a été approuvé. Il a fait l'objet de 4 procédures de modification les 9 décembre 2010, 16 décembre 2011, 12 décembre 2012 et 18 décembre 2014 ainsi que d'une mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique le 3 mai 2016. .

Une procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet, portée par l'État, est actuellement en cours pour permettre le raccordement de la Sud III aux accès du Pont Flaubert.

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, et sous réserve des cas où une révision s'impose, le PLU est modifié lorsque l'EPCI ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation, ou le programme d'orientations et d'action.

Afin de permettre la réalisation de l'opération d'aménagement de « Petit-Quevilly Village » ainsi qu'une autre opération de construction à vocation d'habitat, il est nécessaire de modifier le Plan Local d'Urbanisme.

Plus précisément, les évolutions apportées au Plan Local d'Urbanisme visent ainsi à :

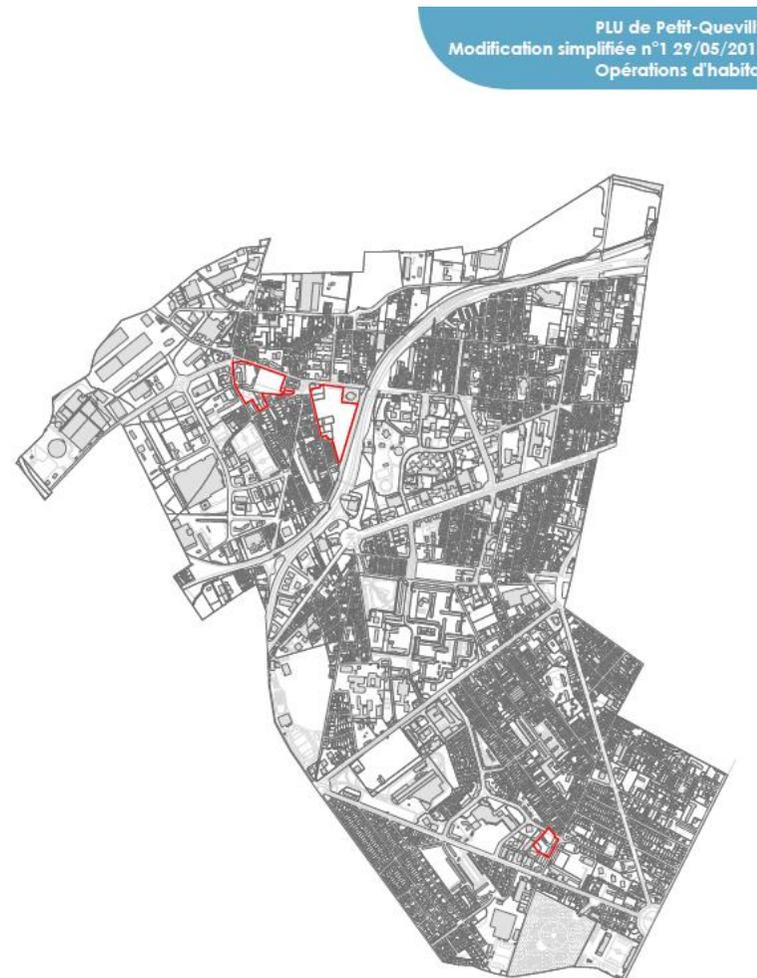
1 - Adapter les dispositions règlementaires de la zone UC et notamment :

- L'article 1 relatif à la nature de l'occupation des sols et notamment les affouillements et exhaussements du 1.6 ;
- L'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et notamment le 6.3 lié aux autorisations des balcons ;
- Ajouter un article 6.7 afin de réglementer les surplombs.

2 - Modifier le règlement graphique afin de créer un sous-secteur UC2 spécifique à l'opération d'aménagement de « Petit-Quevilly Village » correspondant au périmètre de la ZAC ;

3 - Créer une annexe 6 G pour les ZAC « Zone d'Aménagement Concerté ».

4 - Rattacher deux parcelles propriété de la Ville : AX 535 et AX 536 à la zone UD pour permettre une opération d'habitat.



PARTIE 1 : PRESENTATION DU CONTEXTE

1 – PRESENTATION DE LA COMMUNE

La Commune de Petit-Quevilly, membre de la Métropole Rouen Normandie est située dans le département de Seine-Maritime au sein de la Région Haute-Normandie. La ville compte 22 398 habitants (INSEE 2014) et appartient à l'aire urbaine de Rouen qui compte 464 157 habitants en 2009. Il s'agit de la 12ème plus importante unité urbaine française.

Située en rive gauche de la Seine, à l'intérieur du méandre fermée de la Seine, la Ville est aux portes de l'agglomération rouennaise, à 1 heure de Paris et de Caen, à 10 minutes du cœur de Rouen et bordée par la voie ferrée. La commune occupe un territoire d'une superficie totale de 435 hectares qui sont répartis en 325 ha urbanisés et 110 hectares de surface industrielle (ZI des Pâtis et ZI des quais de Seine).

Le territoire comprend deux secteurs fonctionnels : le secteur économique lié au site industrialo portuaire au Nord, et un vaste secteur à vocation mixte mais essentiellement résidentielle composé de différents quartiers résultant de l'histoire de la ville.

2 - CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

2.1 - CONTEXTE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

Le projet, objet de la mise à disposition du public, concerne la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Petit-Quevilly, membre de la Métropole Rouen Normandie.

La Communauté d'agglomération de Rouen Elbeuf Austreberthe (CREA) est devenue la « Métropole Rouen Normandie » depuis le 1^{er} janvier 2015 sur le fondement de la loi du 27 janvier 2014 relative à la modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des Métropoles (MAPTAM). Dans ce cadre, l'article L. 5217-2 I 2 du code général des Collectivités Territoriales (CGCT) définit la compétence obligatoire de la Métropole, en lieu et place des communes, en matière d'aménagement de l'espace métropolitain et notamment :

« Schéma de Cohérence Territoriale et schéma de secteur, plan local d'urbanisme, document en tenant lieu ou carte communale, définition, création et réalisation d'opération d'aménagement d'intérêt métropolitain mentionnées à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, action de valorisation du patrimoine naturel et paysager, constitution de réserves foncières ».

De ce fait, la Métropole dispose de plein droit de la compétence « Plan Local d'Urbanisme (PLU) et documents en tenant lieu », et porte, en lien avec les communes membres, les procédures d'évolution de leurs documents d'urbanisme.

Aux termes des dispositions des articles L.153-6 et L. 153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification du PLU d'une commune membre ne peut être adoptée que par l'EPCI nouvellement compétent et cela, dans l'attente de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI). **Dans ces conditions, la procédure de modification du PLU de Petit-Quevilly incombe à la Métropole.**

2.2 – CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme de Petit-Quevilly vise d'une part, à permettre la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation d'habitat dénommée « Petit-Quevilly Village », mais également d'étendre le secteur de la zone UD à deux parcelles limitrophes afin de rendre possible une seconde opération d'habitat.

En l'espèce, ces deux projets nécessitent de :

1 - Créer une annexe 6 G spécifique aux ZAC « Zone d'Aménagement Concerté ». Cette ZAC comporte 2 secteurs intégrés au périmètre de la ZAC.

2 - Modifier le règlement graphique afin de créer un sous-secteur UC2 spécifique à l'opération d'aménagement et correspondant au périmètre de la ZAC nouvellement créée ;

3 - Modifier les dispositions du règlement écrit de la zone UC et notamment :

- L'article 1 relatif à la nature de l'occupation des sols et notamment l'article 1.6 afin d'autoriser les affouillements et exhaussements sur le périmètre de l'opération d'aménagement ;
- L'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et notamment l'article 6.3 pour permettre les surplombs sur les immeubles du secteur ;

4 – Rattacher deux parcelles (AX 535 et 536), propriété de la Ville de Petit-Quevilly, du zonage UZ à vocation économique au secteur UD, limitrophe, à vocation d'habitat.

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification avec enquête publique permet de modifier le règlement écrit et/ou graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions (POA) du PLU, dès lors que le projet de modification n'implique pas de :

- **De changer les orientations définies par le Projet de d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),**
- **De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,**
- **De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels**
- **D'opérer une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.**



Afin d'identifier la procédure à mettre en œuvre, une analyse des deux projets d'aménagement a été réalisée afin de vérifier les conditions de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme.

En l'espèce, le projet de la ZAC « Petit-Quevilly Village » et celui de l'urbanisation des parcelles AX 535 et AX 536 :

⇒ Sont conformes aux orientations du PADD et notamment à l'axe 1 qui vise à conforter la vocation résidentielle de la commune (justifications détaillées au titre 3.1).

Ces projets répondent à l'objectif de reconquête et de valorisation des espaces urbains fragilisés. La ZAC se situe ainsi dans le secteur de transformation urbaine du Nord de la Commune (Saint-Pierre), tandis que les emprises AX 535 et 536 sont localisées dans un secteur à dominante de maisons de ville et de maisons individuelles.

Les 2 projets ne modifient donc pas les orientations du PADD.

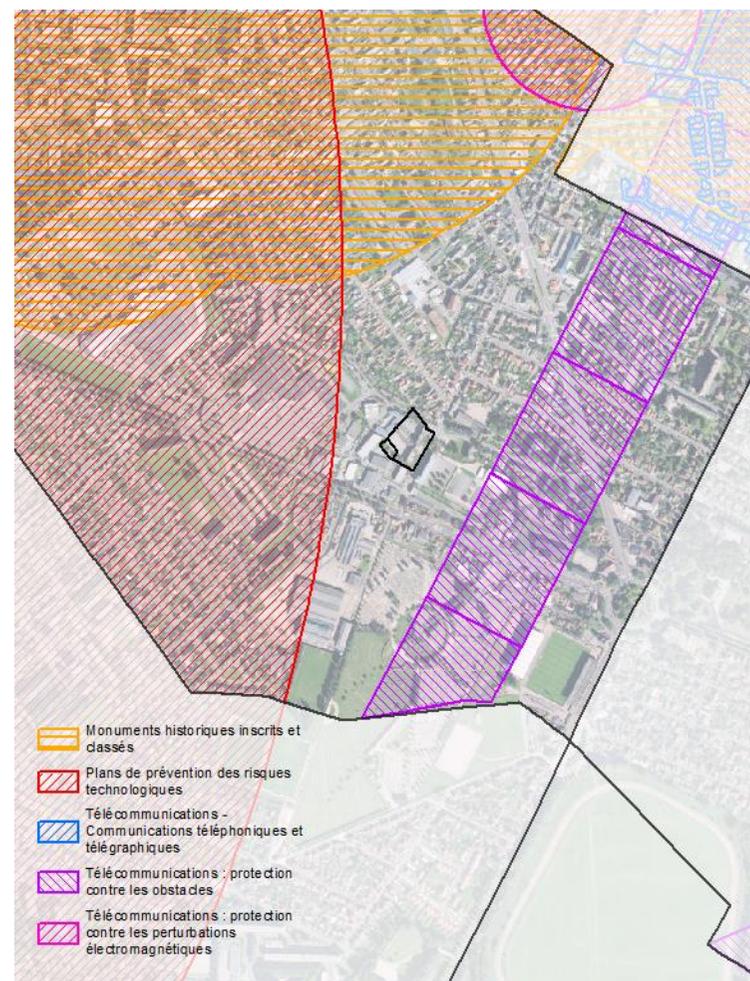
⇒ Ne touchent ni un EBC, ni une zone agricole, ni une zone naturelle ou forestière.

En effet, la ZAC Petit-Quevilly Village ainsi que les emprises propriétés communales sont localisées en milieu urbain, hors des zones faisant l'objet d'une protection agricole, naturelle ou forestière.

⇒ N'ont pas pour finalité, de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, ni de détériorer la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

En effet, les parcelles AX 535 et 536, dont le projet vise à les rattacher au secteur UD pour permettre une opération de logements, sont situées hors des périmètres à risques localisés à proximité.

Celles-ci ne sont pas concernées par le Plan de Prévention des Risques Technologiques en rouge (PPRT ZIP prescrit le 12.12.2012), ni par le risque de suspicion des cavités souterraines.



Elles ne sont pas non plus impactées pas les périmètres de protection contre les obstacles de télécommunications (rose), ni contre les perturbations électromagnétiques (violet).

Elles sont en dehors du périmètre de la protection des monuments historiques (AC1) et du classement des voies bruyantes.

Compte-tenu des éléments présentés, la procédure de révision est écartée. Il convient donc de vérifier si la procédure de modification nécessite ou non une enquête publique.

Ainsi, conformément à l'article L.153-41, le projet de modification du PLU est soumis à enquête publique uniquement lorsque les changements envisagés sur le PLU ont pour objet de :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Soit de diminuer ces possibilités de construire,
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).



Dans ce cadre, il convient de vérifier si les adaptations apportées au règlement écrit du PLU des deux opérations d'aménagement entraînent une majoration de plus de 20 % des droits à construire.

Pour ce faire, les dispositions des 2 zones ont été comparées pour les deux opérations d'habitat :

1/ Le rattachement des parcelles AX 535 et 536 au secteur UD :

Les parcelles AX 535 et AX 536 permettront la réalisation d'un projet de 8 logements locatifs sociaux.

Dispositions applicables à UZ (avant)	Dispositions applicables à UD (après)	Droit à construire
Superficie de la zone UZ : 273 804 m ²	Superficie de la zone UD : 937 829 m ²	3 448 / 937 829 = 0.37 %
Implantation par rapport à la voie publique : 5 m	Implantation par rapport à la voie publique : 5 m	
Hauteur des constructions : 16 m maxi	Hauteur des constructions : 15 m maxi	
Espaces verts : 10 % de la surface non bâtie	Espaces verts : 30 % au moins du foncier	
Emprise au sol : 70 % maxi	Emprise au sol : 60 % maxi	
Superficie des parcelles AX 535 et AX 536 : 5 747 m ²	Superficie des parcelles AX 535 et AX 536 : 5 747 m ²	
Surface constructible : 5 747 m ² X 70 % = 4 023 m ²	Surface constructible : 5 747 m ² X 60 % = 3 448,2 m ²	

2/ Les modifications apportées aux articles UC1 et UC6 du règlement écrit :

Le projet de « Petit-Quevilly village » prévoit la réalisation d'environ 445 logements dont 94 logements locatifs sociaux. Il s'agit d'un estimatif qui sera ajusté en fonction des propositions des promoteurs. En terme d'échéance, les premières livraisons devraient avoir lieu en 2018 pour environ 127 logements dont 44 logements locatifs sociaux.

Dispositions applicables à UC	Dispositions applicables à UC2	Calcul des 20 %
Superficie de la zone UC : 1 434 503 m ²	Superficie de la zone UC : 1 434 503 m ²	36 356,6 / 1 434 503 = 2,53 %
<ul style="list-style-type: none"> - Implantation par rapport à la voie publique : 5 m - Hauteur des constructions : 15 m maxi - Espaces verts : 20 % de la surface non bâtie - Emprise au sol : 70 % maxi - Affouillements et exhaussements du sol de + de 100 m² et de + d'2 m de hauteur ou de profondeur - Balcons autorisés en surplomb de l'emprise publique si leur saillie par rapport à l'alignement est égale à 1 m de profondeur au + sans dépasser la largeur du trottoir surplombé et se situe à + de 3 m de haut 	<ul style="list-style-type: none"> - Implantation par rapport à la voie publique : 5 m - Hauteur des constructions : 15 m maxi - Espaces verts : 20 % de la surface non bâtie - Emprise au sol : 70 % maxi - Affouillements et exhaussements de sol permis autorisés sans donner plus de droit à construire - Balcons autorisés en surplomb de l'emprise publique quasiment dans les mêmes conditions sans donner plus de droit à construire 	
Superficie des parcelles concernées par la ZAC Petit Quevilly Village : 51 938 m ² BH 242, BH 241, BH 240, BH 239, BE 186, BE 192 (en partie), BE 36, BE 33, BE 35, BH 238, BH 237, AM 2, AM 312, AM 12, AM 172, AM 555 (en partie), AM 170, AM 171, AM 541	Superficie des parcelles concernées par la ZAC Petit Quevilly Village : 51 938 m ² BH 242, BH 241, BH 240, BH 239, BE 186, BE 192 (en partie), BE 36, BE 33, BE 35, BH 238, BH 237, AM 2, AM 312, AM 12, AM 172, AM 555 (en partie), AM 170, AM 171, AM 541	
Surface constructible : 51 938 m ² X 70 % = 36 356,6 m ²	Surface constructible : 51 938 m ² X 70 % = 36 356,6 m ²	
TOTAL DES DROITS À CONSTRUIRE POUR LES 2 PROJETS : 0,37 % + 2,53 %		2,9 %

Par conséquent, les évolutions apportées au règlement écrit du PLU de Petit-Quevilly entraînent une majoration des droits à construire de 2,9 % pour les deux projets d'aménagement, bien loin des 20 % exigés pour nécessiter une enquête publique.

Par conséquent, la procédure à mettre en œuvre est une procédure de modification simplifiée avec mise à disposition auprès du public (mais sans enquête publique).

2.3 – DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

L'initiative de cette procédure de modification simplifiée revient au Président de l'EPCI (Établissement Public de Coopération Intercommunale) (L. 153-37 CU). En ce sens, un arrêté du Président n°PP2S-LE-2017.02 N°17.34 en date du 15 février 2017 a été pris pour engager la procédure de modification simplifiée n° 1 du PLU de Petit-Quevilly.

Afin d'assurer l'information de tous, le projet de modification simplifié élaboré est notifié au Préfet ainsi qu'aux autres personnes publiques associées (État, Région, Département, CCIT, CMA). En l'espèce, les notifications ont été opérées le 9 mars 2017.

Les conditions de mise à disposition du public doivent être précisées par délibération de l'organe délibérant l'EPCI (Bureau Métropolitain), au moins 8 jours avant le démarrage de celle-ci. En l'espèce, celles-ci ont été validées par une délibération générale du Conseil Métropolitain en date du 23 mars 2016.

Cette délibération prévoit les modalités de concertation suivantes :

⇒ **Pour informer le public de la mise à disposition et ses modalités :**

- L'insertion d'un avis publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département (Paris Normandie) ainsi que sur le site des communes concernées (Petit-Quevilly en l'espèce) en offrant la possibilité de laisser des remarques auprès du responsable du dossier.
- L'affichage d'un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, les dates, les lieux et les heures auxquels le public pourra consulter le dossier et formuler ses observations (au siège de la Métropole ainsi qu'en Mairie de Petit-Quevilly).

⇒ **Pour consulter le dossier de modification :**

- La mise à disposition du public du projet de modification, contenant une notice de présentation avec un exposé des motifs, les documents d'urbanisme modifiés ainsi que les avis des personnes publiques associées le cas échéant.
- La mise en ligne de l'ensemble des pièces du projet sur le site internet de la Métropole Rouen Normandie et des communes concernées si elles disposent d'un site internet, et cela pendant la durée de la mise à disposition.

⇒ **Pour s'exprimer sur le projet :**

- La mise à disposition d'un registre destiné à recueillir les observations du public en Mairie ainsi qu'au siège de la Métropole, pendant toute la durée de la mise à disposition,
- La possibilité de s'exprimer par courrier à l'attention de Monsieur le Président de la Métropole pendant toute la durée de la mise à disposition.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifiée sera présenté au Conseil Métropolitain pour approbation, accompagné du bilan de la mise à disposition du projet éventuellement modifié, pour tenir compte des avis émis et observations du public.

La modification des documents d'urbanisme ne devient exécutoire qu'à compter de la publication de la modification simplifiée et sa transmission au Préfet, mais également sous réserve de l'accomplissement des mesures de publicité (L.2131-1 et L.2131-2 du CGCT).

3 – CONFORMITE DU PROJET AUX DOCUMENTS DE PLANIFICATION

3.1 – CONFORMITE DU PROJET AU PADD COMMUNAL

Le PADD de Petit-Quevilly, qui définit les orientations majeures de la politique d'aménagement sur le long terme, met en évidence 4 objectifs d'aménagement. Ces derniers tiennent compte de l'identité urbaine de la ville et de son contexte environnemental.

Les priorités de la politique urbaine de la commune sont les suivants :

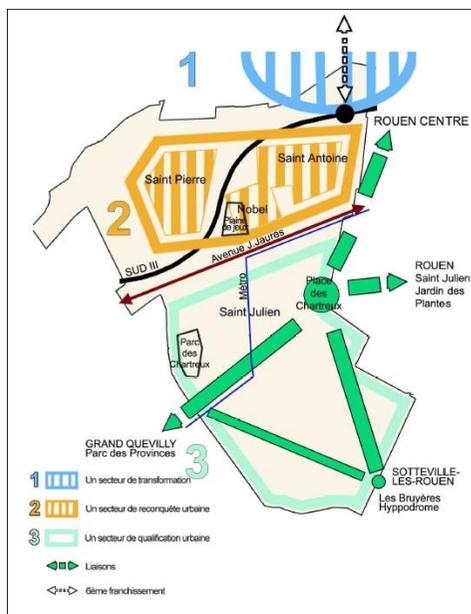
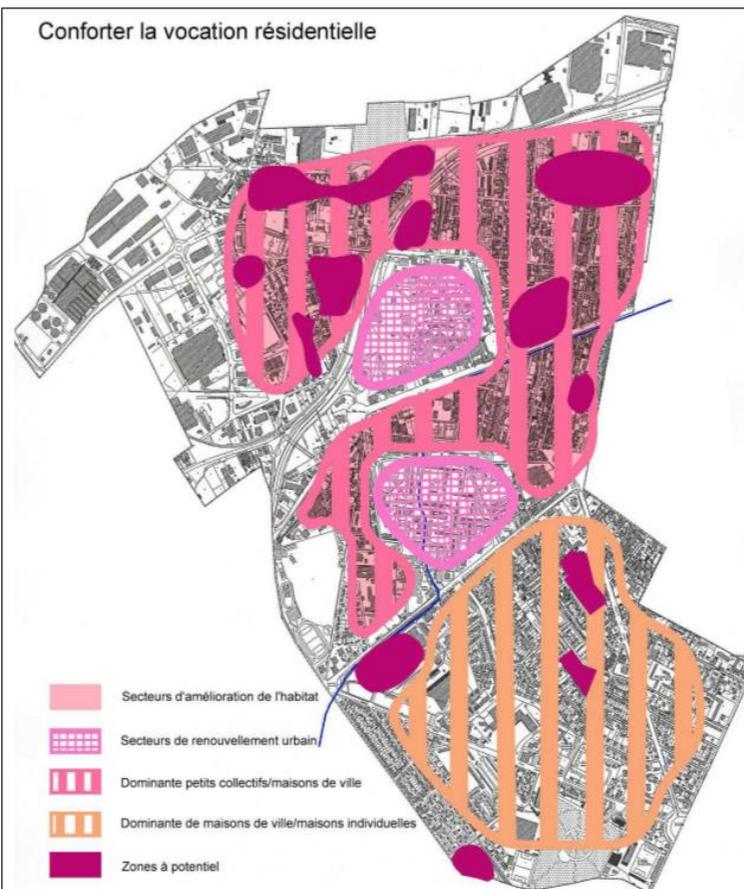
- Conforter la vocation résidentielle
- Consolider l'activité économique
- Améliorer le cadre de vie
- Valoriser le patrimoine

Le projet de « Petit-Quevilly Village » se situe dans le secteur de reconquête urbaine. Les potentialités foncières identifiées doivent permettre de reconverter des emprises désaffectées en vue de développer des espaces résidentiels et de service de qualité. Ainsi, pour conforter cette vocation résidentielle, la commune prépare des nouveaux sites à l'urbanisation en utilisant le foncier mutable.

En l'espèce, le projet d'aménagement est constitué par la mise en œuvre d'une ZAC, Zone d'Aménagement Concerté, dont le périmètre porte sur 2 secteurs identifiés, l'Astrolabe à l'Est ainsi que la Porte de Diane à l'Ouest. **Ainsi, la modification des documents d'urbanisme du PLU répond aux objectifs du PADD de la commune de Petit-Quevilly.**

Quant à la programmation, la ZAC « Petit Quevilly Village » vise à recomposer le quartier par la construction d'environ 445 logements dont 94 logements locatifs sociaux (composés de maisons individuelles et de collectifs sur 42 000 m² de surface de plancher). Ce développement urbain se réalisera sur la période du second semestre 2017 jusqu'en 2018, soit sur la programmation du PLH actuel 2012-2017 qui sera prolongé de 2 ans, pour se terminer en 2019.

Aussi, l'opération d'aménagement répond à l'objectif de diversification de l'offre d'habitat par la réalisation d'un programme de nouveaux logements avec une mixité sociale et fonctionnelle proches des commodités et des services. Le programme répond également à la stratégie de recherche de synergie avec les projets métropolitains. En effet, celui-ci prévoit de rénover les espaces publics à proximité de l'opération et plus particulièrement les voiries proches de l'hôtel de ville (rues Pierre Corneille, rue des Frères Delattre, Porte de Diane et Place de l'église).



PARTIE 2 : PROJET DE MODIFICATION DU PLU

2.1. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT – ZONE UC

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, notamment autour de l'établissement LUBRIZOL
- des servitudes d'utilité publique, notamment celles instituées au droit des parcelles anciennement exploitées par la Société UNIVAR.
- 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.

2.1.1 - MODIFICATION DE L'ARTICLE UC 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

a - Extrait de l'article UC 1 avant modification

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration relevant de la législation sur les installations classées, sauf celles visées à l'article UC-2 alinéas 2.2 et 2.3.3.
- 1.2. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 1.3. Le stationnement de toute(s) caravane(s) pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
- 1.4. Les alignements sur voie publique d'entrées de garages individuels contigus (plus de deux), sauf s'ils sont intégrés dans un immeuble.
- 1.5. Lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :
 - 1.5.1 Les parcs d'attractions,
 - 1.5.2 Les garages collectifs de caravanes.
- 1.6. Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur dans le cas d'un affouillement, excédant 2 mètres sauf ceux visés à l'article UC2 alinéa 2.5.

b - Extrait de l'article UC 1 après modification

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration relevant de la législation sur les installations classées, sauf celles visées à l'article UC-2 alinéas 2.2 et 2.3.3.
- 1.2. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 1.3. Le stationnement de toute(s) caravane(s) pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
- 1.5. Les alignements sur voie publique d'entrées de garages individuels contigus (plus de deux), sauf s'ils sont intégrés dans un immeuble.
- 1.5. Lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :
 - 1.5.1 Les parcs d'attractions,
 - 1.5.2 Les garages collectifs de caravanes.
- 1.6. Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur dans le cas d'un affouillement, excédant 2 mètres sauf :
 - ceux visés à l'article UC2 alinéa 2.5,
 - en secteur de zone UC2 correspondant au périmètre de la ZAC Petit-Quevilly Village, présentées en annexe 6G.

2.1.2 - MODIFICATION DE L'ARTICLE UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le souhait de Rouen Normandie Aménagement et de la commune est créer un fond de scène sur le parc. L'exposition des immeubles permet d'organiser des terrasses, balcons, loggias sur les façades, orientées au Sud, qui donnent sur le parc. Ces terrasses et balcons en surplomb sur une bande de 2,5 à 3 mètres visent à animer le front bâti du parc par des volumes extérieurs comme un fond de scène au théâtre. Ils constituent des espaces de vie supplémentaires qui offrent une vie sur le parc. La noue enrochée et la mare, contribuent par ailleurs bio climatisme des constructions.

a - Article UC 6.3 avant modification

6.3. Les balcons sont autorisés dans les conditions suivantes :

6.3.1. Dans le cas de constructions implantées majoritairement à l'alignement de l'emprise publique les balcons sont autorisés en surplomb de l'emprise publique sous réserve que leur saillie par rapport à l'alignement :

- Soit au plus égale à 1.2 mètre de profondeur, sans pouvoir dépasser la largeur du trottoir surplombé,
- Se situe à plus de 3,0 mètres de haut, calculé au niveau du sol définitif correspondant au trottoir surplombé à la limite de l'emprise publique.

Ces 2 dispositions se cumulent.

6.3.2. Dans le cas de constructions respectant un retrait de 5 mètres minimum de l'emprise publique ou dans le cas de constructions en alignement de fait, les balcons sont autorisés sans pouvoir surplomber l'emprise publique.

6.4. Les bow-windows (oriels), loggias et autres avancées (excepté les balcons) :

6.4.1. Sont autorisées, dans le cas de constructions implantées majoritairement à l'alignement de l'emprise publique, à condition de ne pas surplomber l'emprise publique ;

6.4.2. Sont autorisés dans le cas de constructions respectant un retrait de 5 mètres minimum de l'emprise publique, ou dans le cas de constructions en alignement de fait, seulement pour les niveaux d'étages, sans pouvoir toutefois surplomber l'emprise publique.

6.5. Les modénatures, saillies et débords de toiture sont autorisés en surplomb de l'emprise publique dans le cas de constructions implantées majoritairement à l'alignement.

6.6. Tout élément technique pourra être interdit en surplomb du domaine public pour cause de contrainte technique de type incidence sur le mobilier urbain, problème de sécurité routière, etc (...)

b - Article UC 6.3 après modification et ajout d'un article UC 6.7

6.3. Les balcons sont autorisés dans les conditions suivantes :

6.3.1. Dans le cas de constructions implantées majoritairement à l'alignement de l'emprise publique les balcons sont autorisés en surplomb de l'emprise publique sous réserve que leur saillie par rapport à l'alignement :

- Soit au plus égale à 1.2 mètre de profondeur, sans pouvoir dépasser la largeur du trottoir surplombé **réduite de 20 cm,**
- Se situe à plus de 3,0 mètres de haut, calculé au niveau du sol définitif correspondant au trottoir surplombé **réduit de 20 cm de la limite de l'emprise publique,**

Ces 2 dispositions se cumulent.

Dans ce cas, le rejet direct des eaux pluviales des balcons par barbacane n'est pas autorisé. Le constructeur devra nécessairement procéder à la collecte des eaux pluviales pour l'ensemble des balcons situés sur l'immeuble.

6.3.2. Dans le cas de constructions respectant un retrait de 5 mètres minimum de l'emprise publique ou dans le cas de constructions en alignement de fait, les balcons sont autorisés sans pouvoir surplomber l'emprise publique.

6.4. Les bow-windows (oriels), loggias et autres avancées (excepté les balcons) :

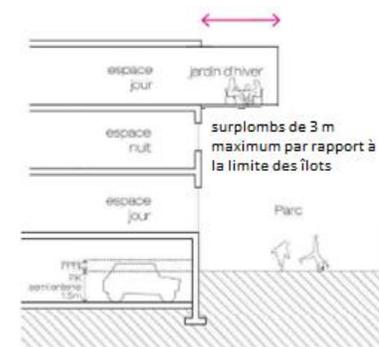
6.4.1. Sont autorisées, dans le cas de constructions implantées majoritairement à l'alignement de l'emprise publique, à condition de ne pas surplomber l'emprise publique ;

6.4.2. Sont autorisés dans le cas de constructions respectant un retrait de 5 mètres minimum de l'emprise publique, ou dans le cas de constructions en alignement de fait, seulement pour les niveaux d'étages, sans pouvoir toutefois surplomber l'emprise publique.

6.5. Les modénatures, saillies et débords de toiture sont autorisés en surplomb de l'emprise publique dans le cas de constructions implantées majoritairement à l'alignement.

6.6. Tout élément technique pourra être interdit en surplomb du domaine public pour cause de contrainte technique de type incidence sur le mobilier urbain, problème de sécurité routière, etc (...)

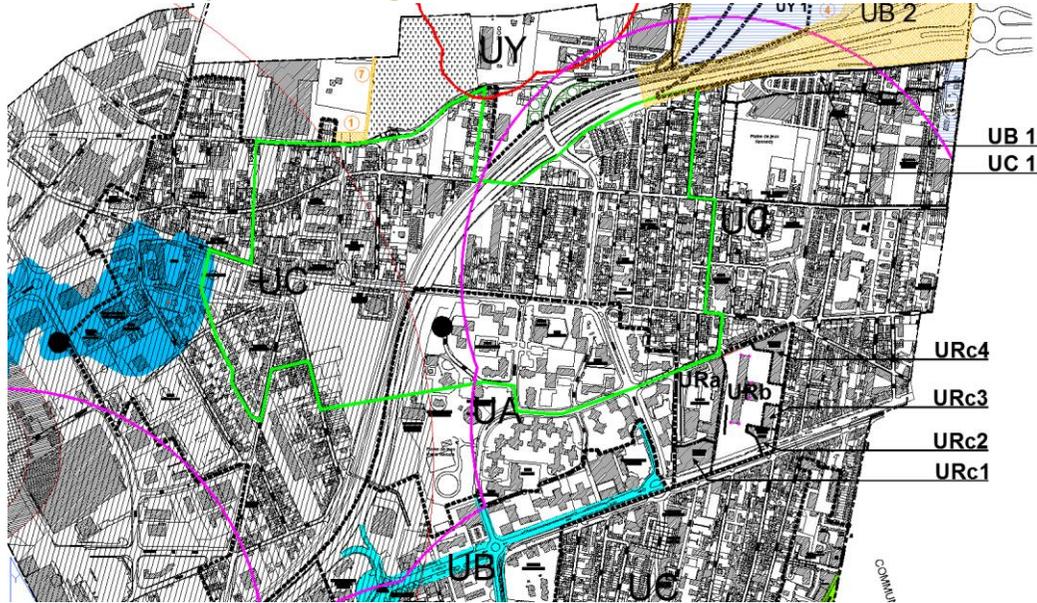
6.7. **Lorsqu'une ligne d'implantation maximale des surplombs (dénommée ligne d'animation des façades sur le schéma ci-dessous) figure sur le document graphique, cette limite est autorisée pour les saillies (balcons, bow-windows (oriels), loggias et autres avancées, situés à plus de 3 mètres de haut, (hauteur calculée au niveau du sol définitif correspondant à l'emprise publique surplombée). Ces saillies sont autorisées dans la limite d'un linéaire total correspondant à 25 % du linéaire de la façade (voir schéma et document graphique).**



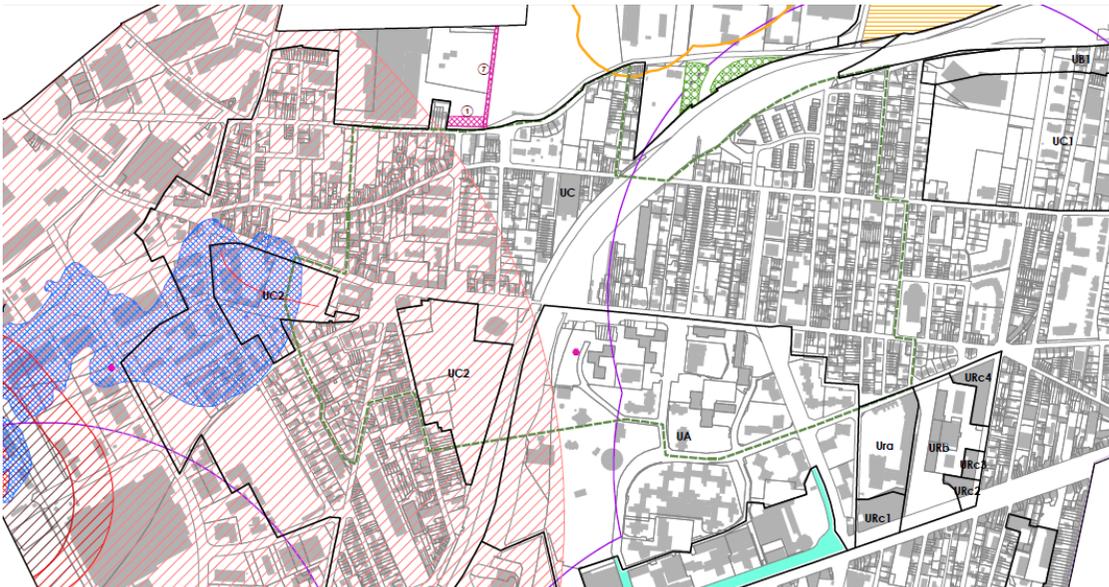
2.2 MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

2.2.1 - MODIFICATION DE LA ZONE UC

a – Extrait du plan de zonage - Zone UC – Avant modification

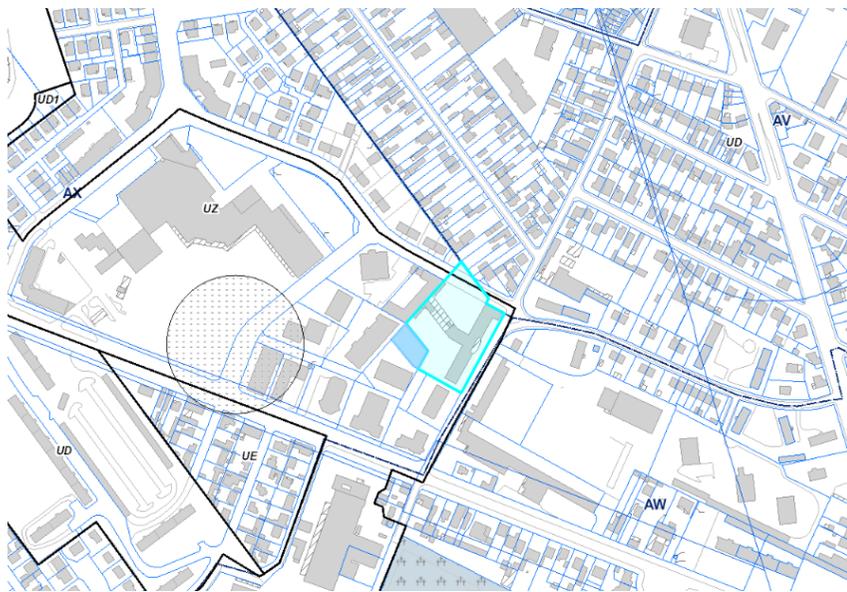


b – Extrait du plan de zonage – Zone UC – Après modification : Création du secteur UC2



2.2.2 - MODIFICATION DE LA ZONE UD

a – Extrait du plan de zonage - Zone UD – Avant modification (Parcelles AX 535 et 536 rattachées à UZ)



b – Extrait du plan de zonage – Zone UD – Après modification (parcelles AX 535 et 536 rattachées à UD)



2.3 - AJOUT D'UNE ANNEXE 6 G - ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

2.3.1 – ANNEXE

a - Extrait de l'annexe 6 G – ZAC – Zone d'Aménagement Concerté



PARTIE 3 : CONCLUSIONS

3.1. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

3.1.1 - Avis de la chambre d'Agriculture de Seine-Maritime

Par courrier du 7 avril 2017, la Chambre d'Agriculture a émis un avis favorable au projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme en raison de l'absence d'impact sur les zones agricoles du territoire. En effet, la modification ne vise que des zones urbaines du PLU (Zone UC et UD).

3.1.2 - Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Seine Mer

La Chambre de Commerce Seine-Mer a émis un avis favorable à la modification par courrier du 28 mars 2017 néanmoins, des observations ont été formulées quant aux modifications apportées aux articles 6.3 et 6.7 relatives aux surplombs, au maintien d'un espace tampon entre la zone d'habitat créée sur le secteur UD et le secteur UX à vocation économique, et à des précisions quant à la typologie des futurs logements.

En premier lieu, la présente notice a été complétée afin de préciser que l'opération d'habitat prévue sur les parcelles AX 535 et 536 (UD) a vocation à accueillir 8 logements locatifs sociaux. Ces logements sont effectivement localisés à proximité de la zone UZ dont les vocations sont multiples. Ainsi, peuvent s'y installer des équipements publics ou d'intérêt collectif, des commerces de proximité, de l'artisanat, des bureaux ou des services.

Compte-tenu des activités installées sur le secteur UZ mais également des dispositions du règlement de zone, les extensions mesurées des bâtiments existants, sont permises lorsqu'elles sont inférieures ou égale à 20 m² (article UZ-2). Celles-ci peuvent d'ailleurs être réalisées en continuité de la construction existante. Le rattachement des emprises AX 535 et 536 au secteur UD ne modifie pas les règles applicables aux entreprises.

Concernant le maintien d'un espace tampon entre les futurs logements et les activités économiques, la Ville sera attentive à ce que les constructions édifiées respectent un espace suffisant permettant d'éviter les éventuelles nuisances qui pourraient être générées par les activités existantes ou futures.

Au regard des enjeux en présence, la rédaction d'orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur n'apparaît pas nécessaire. En effet, ces dernières ne sont obligatoires que sur les zones AU du PLU et dans des secteurs où le foncier n'est pas maîtrisé.

Enfin, la remarque de la CCI quant à la hauteur des surplombs ne s'applique pas au secteur UC au regard de la rédaction de l'article 6.4 du règlement. En effet, les bow-windows, loggias, et autres avancées excepté les balcons sont autorisés pour les constructions implantées à l'alignement de l'emprise publique, à la condition de ne pas surplomber l'emprise publique. Par conséquent, les surplombs restent interdits dans la zone UC sauf lorsqu'une ligne d'implantation maximale des surplombs figure sur le document graphique (nouvel article 6.7). Ces derniers ne sont donc autorisés que sur la ligne rouge au droit des deux îlots au sein de la ZAC.

3.1.3 - Avis du Département de Seine-Maritime

Le Département de Seine-Maritime a répondu par courriel en date du 12 avril 2017 afin de préciser qu'il n'avait pas d'observation particulière à formuler sur cette modification.

3.1.4 - Avis de la Ville de Petit-Quevilly

Afin de faciliter l'instruction des autorisations de construire, la Ville a souhaité que soient corrigés les documents graphiques du projet (Plan de zonage et Schéma). En effet, il existait une incohérence entre le règlement écrit dont le surplomb était de 3 mètres et celui mentionnée sur le schéma, soit 2,5 à 3,5 mètres. De ce fait, les lignes d'implantation vertes et bleues ont été supprimées du plan de zonage et un complément a été ajouté à la légende qui a été maintenu (ligne d'implantation rouge).

Par ailleurs, la rédaction de l'article 6.7 a été adaptée afin d'en faciliter la lecture et la compréhension.

3.2 – AVIS GENERAL SUR LE PROJET

Au regard des observations et remarques formulées sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Petit-Quevilly, des adaptations mineures ont été apportées au projet soumis à la disposition du public. Ces dernières visent essentiellement à faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et corriger les documents graphiques sur lesquels existait une erreur.

Dans ce contexte, le projet de modification simplifiée n°1 modifié est proposé au Conseil Métropolitain du 26 juin 2017 pour dresser le bilan de la concertation et approuver la présente procédure.