

Objet :

Approbation du Plan Local
d'Urbanisme

Mesdames, Messieurs, Chers Collègues,

Vu :

- 116/2006
- le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.123-1 et suivants, R. 123 1 et suivants,
 - la délibération en date du 19 Décembre 2002 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, et définissant les modalités de la concertation et les objectifs
 - la délibération en date du 6 Juillet 2006 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme et clôturant la concertation,
 - l'arrêté en date du 2 Octobre 2006 soumettant le projet de Plan Local d'Urbanisme à l'enquête publique.
 - les conclusions du commissaire enquêteur,
 - les compléments et adaptations mineures consécutifs à l'enquête publique et aux consultations des Personnes Publiques associées, des communes limitrophes, de la SNCF et de Réseau Ferré de France (RFF).

Je vous demande d'approuver le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sotteville-Lès-Rouen tel qu'il est annexé à la présente délibération

Ce Plan Local d'Urbanisme comprend :

- un rapport de présentation,
- un projet d'aménagement et de développement durable,
- une règlement écrit et graphique,
- des annexes

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, par 32 voix pour et 3 abstentions, en décide ainsi.



Le Registre dûment signé,
Pour extrait conforme,
Le Député-Maire,

P. BOURGUIGNON

COMPLEMENTS ET ADAPTATIONS MINEURES consécutifs à l'enquête publique et aux consultations des Personnes Publiques Associées, des communes limitrophes, de la SNCF et de Réseau Ferré de France

1) P'Enquête publique

17 observations ont été portées au registre d'enquête publique ouvert en Mairie, dans le quartier Gadeau de Kerville et à la bibliothèque du 20 octobre au 21 Novembre.2006.

4 courriers ont été remis en main propre à Monsieur MARICOT commissaire- enquêteur désigné.

De ces différentes observations, notamment celles du Port Autonome de Rouen, du club des Entreprises de bord de Seine, de la Société KIMBERLY-CLARK SNC et de Monsieur Champalbert, Conseiller municipal, il paraît opportun d'adapter ou de compléter :

- les articles UA12, UB12, UC12 et UD 12 concernant « les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement »

par le paragraphe suivant :

« Pour les opérations d'habitat comportant plus de 3 logements, 20% au moins des places à réaliser devront être accessibles aux visiteurs, sans contrainte, à partir du Domaine Public »

- l'article UI 1 concernant les « modes d'occupation ou d'utilisation du sol interdits » :

par la suppression de la partie de phrase :

« Parmi les installations et travaux divers visés à l'article R442-2 du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves »

et l'introduction à l'article UI 2 concernant les « modes d'occupation ou d'utilisation soumis à des conditions particulières » en 2-1 de la phrase :

« Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de véhicules épaves sont autorisés quand ils entrent dans le cadre des activités de recyclage de ces différents éléments. Toutes dispositions devront être prises pour minimiser l'impact visuel des aires de stockage »

- l'article UI 10 concernant « la hauteur maximale des constructions »(pour le faisceau ferroviaire et la zone d'activités) par la modification suivante du paragraphe 10-2 :

« la hauteur de toute construction ne doit pas excéder 12 mètres » (au lieu de 10 mètres dans le POS actuel) « toutefois cette hauteur pourra être dépassée pour des installations techniques indispensables au bon fonctionnement des entreprises ou des installations ferroviaires »

- l'article UI 11 concernant « l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords »

dans le paragraphe 11-1 la suppression de la partie de phrase « la construction des bâtiments à caractère provisoire est interdite » pour ne garder que : « l'usage de matériaux sommaires est interdit » (en effet les industriels, la SNCF ou le Port Autonome doivent souvent gérer temporairement des situations d'adaptation de leurs activités à l'aide de bâtiments préfabriqués provisoires).

La Région de Haute-Normandie, le Syndicat mixte pour le SCOT de l'agglomération Rouen- Elbeuf, la Chambre d'Agriculture de Seine Maritime, la ville de Rouen et la ville de Grand Quevilly émettent un avis favorable au projet de PLU arrêté.

Le Département de la Seine Maritime demande que mention soit faite, au rapport de présentation « des importants travaux réalisés ou en voie de réalisation par le Département pour la réhabilitation de la RD 18^E (boulevard Industriel) au titre des entrées d'agglomération :

Aussi, il est proposé de compléter le rapport de présentation (page 4) en fin de paragraphe « sur la zone d'activités » par :

« Dans ce même secteur, le Département de Seine-Maritime mène un important travail de requalification du boulevard Industriel (RD 18^E) pour lui redonner un caractère plus urbain qui trouvera mieux encore sa justification quand le contournement Est de l'agglomération sera réalisé ».

La chambre de commerce et d'Industrie de Rouen

Souhaite ménager la possibilité d'installation, en zone UA, (dans le cadre de la mixité urbaine) d'entreprises artisanales, qui ne sont pas pénalisantes pour le voisinage et n'entrent pas dans la codification « commerçants ». Pour cela l'article UA 1 concernant « les modes d'occupation ou d'utilisation du sol interdits » est à compléter dans son alinéa 5 par : (sont interdits) « la création ou l'extension d'entrepôts non liés directement à l'activité commerciale ou artisanale, ou présentant par leurs activités un caractère nuisant pour l'environnement immédiat »

La SNCF et Réseau Ferré de France demandent en zones UA, UE et UI l'adaptation d'un certain nombre d'articles pour ne pas pénaliser l'évolution des installations ferroviaires :

1) en zone UA et en zone UE

Articles UA 1 et UE 1 concernant les « modes d'occupation ou d'utilisation des sols interdits »

L'alinéa : « sont interdits les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôts » est à compléter par « sauf celles autorisées en article 2 »

L'article UA 2 est ainsi complété :

« les constructions à usage d'entrepôts sont admises dans le cadre du regroupement ou de la réorganisation des activités ferroviaires ».

L'article UE 2 est ainsi complété :

« dans le secteur UE 2 les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôts sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas d'activités nuisantes ou bruyantes » (ce secteur correspond aux ateliers ferroviaires de 4 mares).

2) en zones UA, UE et UI

L'article 2 concernant « les modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières » sera complété par :

« de part et d'autre du faisceau ferroviaire, en bordure des lignes extérieures, sur une bande de 30 m de largeur figurant au plan de zonage, ne seront autorisés que les constructions et ouvrages techniques indispensables au bon fonctionnement des installations ferroviaires »

3) en zones UA, UE et UI

L'article 13 concernant « les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations »

est à compléter par :

« cependant aucune plantation d'arbres à hautes tiges ne sera demandée dans une distance inférieure à 6 mètres de la limite légale du chemin de fer »

La Communauté de l'Agglomération Rouennaise formule plusieurs demandes dans le cadre de ses compétences :

- 1) la création d'un zonage spécifique dans l'ensemble des zones N réputées inconstructibles, pour mieux spécifier celle destinée à l'aménagement du terrain d'accueil des gens du voyage ;

L'article N 2 concernant « les modes d'occupation ou d'utilisation soumis à des conditions particulières »

est à compléter dans sa dernière phrase de la manière suivante :

« dans la zone Na, l'aménagement d'un terrain d'accueil pour les gens du voyage »

- 2) La gestion de l'assainissement pluvial étant du ressort de la communauté d'agglomération, elle propose de compléter les articles 4 de l'ensemble des zones par un alinéa très complet précisant le mode de gestion des eaux pluviales, à savoir :

« pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds. Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration,...) Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parcs de stationnement, pourra être demandé. Dans l'attente du Zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10 l/s/ha.

En tout état de cause, l'ensemble de dispositifs devra être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt de permis de construire. En particulier, les prescriptions de la Communauté d'agglomération Rouennaise

contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement, devront être respectées ».

SERVICES DE L'ETAT

Les services de l'Etat et principalement la Direction de l'Environnement ont émis un avis favorable sur notre projet de PLU sous condition de quelques compléments et modifications qui portent essentiellement sur une prise en compte plus précise des risques naturels et industriels, des données archéologiques, et des protections contre les nuisances sonores. Les autres remarques précisent également les éléments d'information qui doivent figurer dans le rapport de présentation, dans les annexes, ou qui génèrent une contrainte réglementaire.

En toutes zones :

Ajouter à l'article 1 : (sont interdits)

- Les constructions à usage agricole

Articles 2 (sont autorisés sous conditions)

Enlever les paragraphes relatifs aux voies bruyantes et au permis de démolir et les mentionner dans le « chapeau » de la zone.

Articles 6 (implantation par rapport aux voies ou emprises publiques)

En zones UA, UB, UD : supprimer le paragraphe 6.2 (la première partie de l'article suffit à gérer correctement les implantations)

En zone UD (1^{ère} phrase modifiée) : « les constructions pourront être implantées librement, dans une bande de 18 mètres, par rapport à l'alignement actuel ou futur »

En zone UC (alinéa 6.2 modifié comme suit) : « toutefois, les constructions peuvent être implantées à l'alignement du domaine public ou en retrait, à l'intérieur d'une marge de recul allant jusqu'à 5 mètres dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de l'extension de l'habitation principale existante dont l'implantation ne répond pas aux critères précédents,
- Lorsqu'il s'agit de constructions annexes,
- Lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots,
- Lorsque des décrochements sont justifiés par des motifs techniques ou architecturaux sans toutefois compromettre la continuité visuelle du cadre bâti,
- Lorsqu'il s'agit de la construction d'un équipement public ou d'intérêt public. »

En zone UE et N : « les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 5 mètres »

Articles 7 : (implantation par rapport aux limites séparatives)

En zones UA, UB, UC, UD : supprimer le paragraphe 7.3 (la première partie de l'article suffit à gérer correctement les implantations)

En zone UE et N (la première phrase est ainsi complétée) « l'implantation des bâtiments est autorisée jusqu'aux limites séparatives ou en retrait selon les marges de recul définies ci-dessous :

Marges de recul :

Les marges de recul sont mesurées perpendiculairement à la façade. La distance minimum est égale :

- à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimum fixée à 5 mètres au droit des ouvertures si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes.
- à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimum fixée à 2,50 mètres si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.

Supprimer le dernier alinéa : Règles applicables aux installations nécessaires aux services publics..... alinéas précédents.

En zone UA

Article 1 : (Sont interdits):

Ajouter :

En secteurs : UA Z 1 et UA Z 2: Toutes les constructions qui ne sont pas visées à l'article 2 pour les secteurs UA Z 1 et UA Z 2

Article 2 : (Sont autorisées sous conditions) :

Ajouter :

En secteur : UA Z 1 : ne sont autorisées que :

- **Les constructions nouvelles à usage d'activités industrielles, artisanales, d'entrepôts ou de bureaux à condition que les mesures soient prises pour limiter l'augmentation du personnel soumis au risque selon le principe de 10 personnes par hectare sur l'unité foncière.**
- **Les bureaux, services et locaux strictement indispensables au fonctionnement de l'entreprise à condition que ceux-ci ne constituent pas l'essentiel de l'activité**
- **L'extension des constructions ou installations existantes à usage d'activités industrielles et de stockage ne générant pas de risque pour permettre d'améliorer les conditions de fonctionnement de l'entreprise.**
- **L'extension des activités existantes engendrant le risque à condition qu'elle soit destinée à l'utilisation de produits de nature voisine ou connexe à ceux qui engendrent le risque**
- **Les installations et travaux divers : exhaussement ou affouillement de sol.**

En secteur : UA Z 2 : ne sont autorisées que :

- **Les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'activités industrielles, artisanales, d'entrepôts ou de bureaux à condition que les mesures soient prises pour limiter l'augmentation du personnel soumis au risque selon le principe de 25 personnes par hectare sur l'unité foncière.**
- **Les établissements recevant du public à condition qu'ils puissent être facilement évacués.**

En zone UC

Article 1 : (sont interdits)

Supprimer en fin d'article : De plus dans le secteur UC a 2 sont interdits.....voie d'eau.

Remplacer par :

- **Dans les secteurs UC a 1 et UC a 2 : sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols qui ne sont pas visés à l'article 2 pour les secteurs UC a 1 et UC a 2**

Article 2 : (sont autorisés sous conditions)

Paragraphe 6

- **En secteur UC c sont interdites (Ajouter : dans les espaces paysagers protégés,) les constructions nouvelles ainsi que**

En zone UE

Article 1 (sont interdits)

Deuxième alinéa : Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôts Ajouter : **sauf en secteur UE 2.**

A la fin de l'article ajouter

En secteur : UE 1: Toutes les constructions qui ne sont pas visées à l'article 2 pour le secteur UE 1

Article 2 (sont autorisés sous conditions)

Dernier paragraphe : Dans la partie de la zone UE..... Présent dossier de PLU : **A supprimer** et remplacer par :

Dans le secteur UE 1 :

Sont autorisés sous conditions :

- les ouvrages de lutte contre les inondations, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs,
- les travaux d'infrastructure publique, les remblais et les aménagements connexes qui y sont liées à condition de ne pas aggraver les risques liés aux inondations en amont ou en aval,
- les équipements publics dont l'implantation dans cette zone est rendue obligatoire par des considérations techniques et fonctionnelles (ex : station d'épuration...) et sous réserve de mise en œuvre de dispositions techniques évitant toute submersion.,
- les extensions limitées des habitations existantes sous réserve qu'elles ne concernent que la mise aux normes sanitaires et/ou la mise en sécurité des installations existantes et/ou l'agrandissement de la famille. Elles ne peuvent avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements. Ces habitations doivent être accessibles par des voies submergées de moins d'un mètre par la crue de référence. En tout état de cause, ces extensions sont limitées à une SHON de 20 m² utilisable une seule fois.
- les extensions limitées des activités existantes dans la limite maximale d'une augmentation de 20% de l'emprise au sol des bâtiments, sous réserve que les équipements vulnérables, dangereux ou polluants soient situés au-dessus de la crue de référence augmentée de 30 cm ou que des dispositions constructives en empêchent la submersion, et que l'accessibilité soit garantie dans les mêmes conditions que ci-dessus.
- les reconstructions sous réserve que l'emprise au sol soit au plus égale à celle existante, que cela n'entraîne aucun remblaiement supplémentaire et que l'accessibilité soit garantie dans les mêmes conditions que ci-dessus.
- les aires annexes des activités ou habitations ou équipements implantées en zone bleue (stationnement, espaces libres, aires de manœuvre...),
- les équipements en lien avec l'exploitation de la voie d'eau,
- les aménagements temporaires, démontables ou mobiles, pour des activités événementielles au vu de la situation hydrologique et météorologique précédent l'évènement et sous la condition que ces aménagements soient démontés et transportés hors d'atteinte lorsqu'une crue est susceptible d'intervenir.

Pour les bâtiments autorisés, les remblais éventuellement nécessaires doivent être limités à ce qui est nécessaire à l'assise des bâtiments et leur desserte.

En zone UI

Article 1 : (sont interdits)

Supprimer en fin d'article : De plus dans le secteur UI a 2 sont interdits.....voie d'eau.

Remplacer par :

- Dans les secteurs UI 1 et UI 2 : sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols qui ne sont pas visés à l'article 2 pour les secteurs UI 1 et UI 2.

Rapport de présentation

Justifications P 14 :

Ajouter : La règle fixant une taille minimum de parcelle à 400 m² est justifiée par un objectif de préservation de l'urbanisation traditionnelle. En effet le secteur UC c correspond à un quartier qui a été conçu dès l'origine sur la base d'un parcellaire très homogène qui, depuis, a été toujours respecté et qui joue un rôle important dans l'image du quartier et notamment dans la perception entre la forme des constructions, leur implantation par rapport à la rue, et la présence de jardins. Le respect de ce parcellaire d'origine est donc indispensable pour préserver l'image traditionnelle de l'urbanisation de ce quartier.

Annexe au diagnostic : état initial de l'environnement :

Ajouter dans les éléments à prendre en compte dans l'analyse de l'état initial de l'environnement :

- les sites archéologiques : présentation et description
- protection contre les nuisances : ajouter : existent sur le territoire communal des voies classées « voies bruyantes » de part et d'autres desquelles ont instituées des marges de protection des habitations contre le bruit. Les constructions à usage d'habitation réalisées à l'intérieur de ces marges de protection devront respecter les normes d'isolation acoustiques instaurées par arrêté préfectoral.

Dans les justifications : Ajouter :

A l'article 14 des zones UA, UB, UC, UD il est institué, en application de l'article L 123-1-1 du code de l'urbanisme la règle selon laquelle, en cas de détachement d'un terrain, dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit, sur la parcelle issue du détachement, que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas été utilisés. Cette disposition est justifiée par la volonté de la commune de maîtriser la densification de ces zones qui sont déjà largement urbanisées et surtout d'éviter que le COS fixé dans chaque zone soit détourné par le jeu de morcellements successifs qui n'aurait pour but que permettre de recalculer les droits à construire à chaque division de parcelle.

Plan de zonage

Le plan de zonage a été complété par :

- le report des limites de protection acoustique (axes majeurs et SCNF)
- la zone Na spécifique au terrain d'accueil des gens du voyage
- les secteurs UA Z1 et UA Z2 correspondant aux périmètres de protection instaurés autour des cuves à gas-oil de la SNCF
- la suppression des périmètres de protection autour de l'ancien site chimique Brenntag (délocalisé) (porté à connaissance complémentaire -octobre 2006-)
- le repérage des sites pollués recensés (source BASOL).