

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Révisé le 11 décembre 2000

Modifié le 18 mai 2009

Après intégration de la

Révision simplifiée N°2

Secteur de la Pointe Presqu'île

Approuvées par délibération du Conseil Municipal
du 14 décembre 2009

Note de présentation de la Révision simplifiée N°2

DIRECTION
GENERALE
DU DEVELOPPEMENT
DE L'ATTRACTIVITE
ET DE LA
PROSPECTIVE

DIRECTION
DE
L'URBANISME

Vu pour être annexé
à la délibération du
Conseil Municipal
du 14 décembre 2009

Le Maire
Pour le Maire,
et par délégation

Xavier LE COUTOUR
Maire-adjoint

Reçu en préfecture

PIECE N° :

1

10

REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
Secteur de la Pointe de la Presqu'île

Par délibération en date du 27 avril 2009, le Conseil Municipal a décidé de lancer une procédure de révision simplifiée du Plan d'Occupation des Sols (POS) sur le secteur de la Pointe de la Presqu'île conformément à l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme.

Ce projet de révision simplifiée a pour objet d'étendre le secteur NAc du POS (destiné aux équipements publics) sur la Pointe de la Presqu'île afin de permettre la réalisation d'un programme d'équipements publics présentant un intérêt général.

Compte tenu du calendrier prévisionnel de réalisation de ce programme d'équipements, il est nécessaire d'intervenir sur le POS sans attendre l'achèvement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) dont l'élaboration est en cours.

1 – SITUATION ET CONTEXTE DE LA REVISION SIMPLIFIEE SUR LE SECTEUR DE LA POINTE DE LA PRESQU'ILE

Le secteur concerné par le projet de révision simplifiée compris entre le Bassin Saint Pierre, le Chenal Victor Hugo et le canal, présente une superficie de 7,8 ha sur le site de la Presqu'île Portuaire.

La Presqu'île Portuaire fait l'objet d'un Projet de Renouvellement Urbain qui prévoit la reconversion urbaine du site dans la continuité du centre-ville et le développement d'une urbanisation adaptée à la fois à la proximité du centre et à la présence de l'eau. Ce site en limite immédiate de l'hyper centre est destiné à accueillir des logements, des activités commerciales et tertiaires, et des équipements. La pointe de la Presqu'île est plus particulièrement destinée à accueillir des équipements représentatifs de la capitale régionale compte tenu de sa localisation à proximité de l'hyper centre.



Enjeux



L'objectif est de poursuivre la reconversion urbaine de la Pointe de la Presqu'île, déjà amorcée avec l'implantation de deux équipements majeurs que sont le Cargö et l'Ecole Supérieure des Arts et Médias (ESAM), et de conforter sa vocation d'accueil de grands équipements représentatifs de la Capitale régionale.

Un programme complémentaire d'équipements devrait être implanté à court terme sur le secteur :

- la BMVR (Bibliothèque Médiathèque à Vocation Régionale) en bordure du bassin Saint Pierre,
- le nouveau Palais de Justice,
- le siège des Ports Normands Associés.

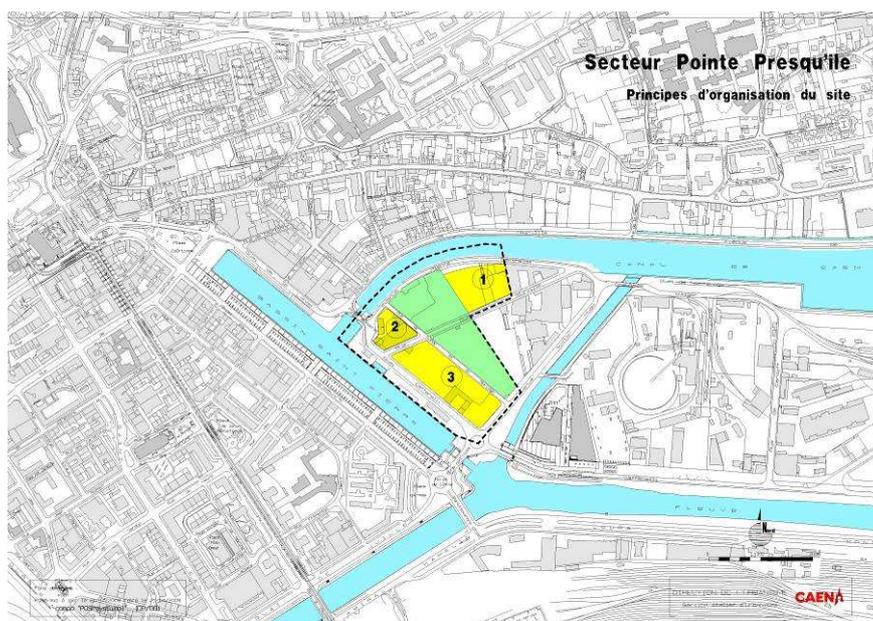
A cette fin, il convient de disposer des moyens réglementaires qui permettront la mise en œuvre de ce programme en continuité des équipements existants sur la Presqu'île.

Le programme d'implantation d'équipements

➤ Organisation urbaine

Le schéma de voirie s'organisera à partir de la trame existante et sera adapté au fonctionnement des équipements. Le schéma de voiries permet de dégager trois îlots constructibles autour d'un espace vert.

Une attention particulière sera portée à l'intégration des équipements projetés sur le site afin de tenir compte de la présence de l'eau et de dégager des vues sur la Ville.



2 - ETAT INITIAL DE LA REGLEMENTATION

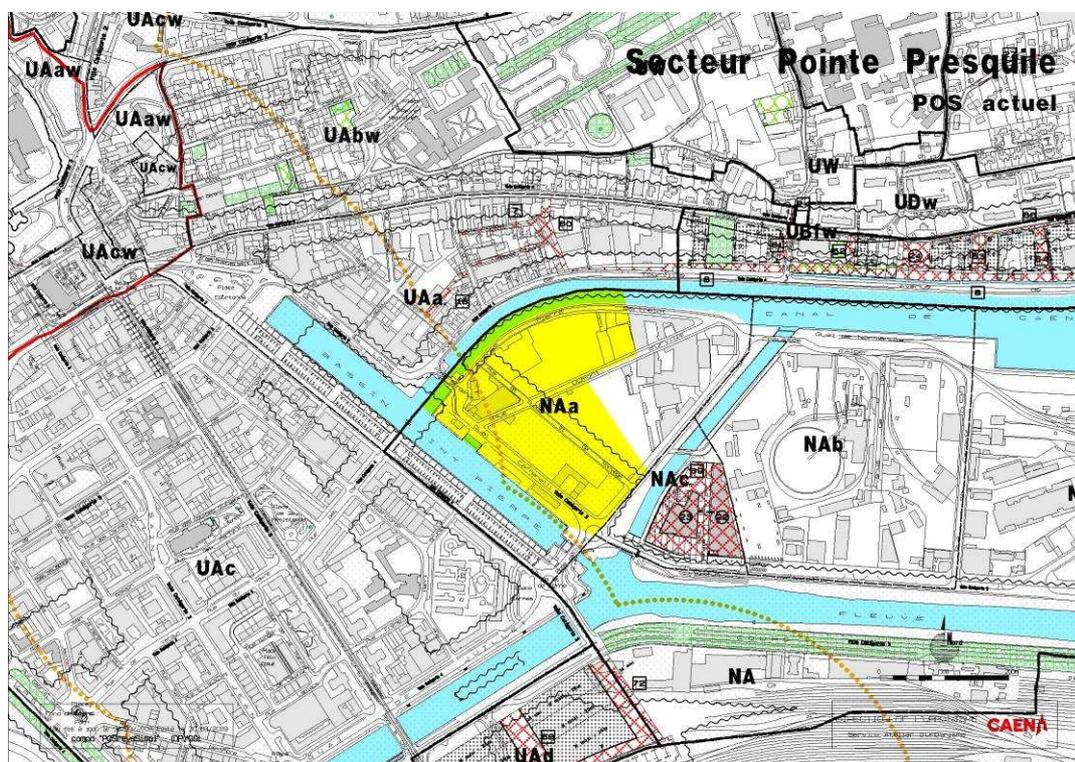
POS en vigueur – Règlement - Caractère général

Le secteur de la pointe de la Presqu'île est classé en secteur NAa actuellement inconstructible, dont l'urbanisation future est prévue à court terme.

Le secteur NAc correspond aux terrains compris entre le chenal Victor Hugo, le Cours Caffarelli et les terrains EDF. Il avait été institué pour permettre la réalisation des deux premiers équipements, à savoir le Cargö et l'ESAM.

Il est rappelé que ce secteur est soumis aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au Plan d'Occupation des Sols en tant que servitude d'utilité publique.

POS en vigueur – Extrait de la planche n°3.9



3 – JUSTIFICATION DE LA REVISION SIMPLIFIEE

Face à l'opportunité d'accueillir un nouveau programme d'équipements répondant aux besoins des habitants de toute l'agglomération, il est nécessaire de faire évoluer la réglementation actuelle qui interdit toute construction sur le secteur de la Pointe de la Presqu'île.

Par anticipation à l'ouverture à l'urbanisation, le secteur de réglementation NAc, qui autorise l'implantation d'équipements publics, sera étendu sur la partie du secteur NAa correspondant au périmètre de la révision simplifiée.

Par ailleurs, il est prévu que quelques activités commerciales (restaurant, brasserie, librairie, galerie d'art ...) puissent être autorisées en complément de certains équipements afin de renforcer leur attractivité.

Il est rappelé que dans le secteur NAc, la hauteur maximale autorisée est de 18 m.

La révision simplifiée nécessite donc les changements suivants sur le POS, actuellement en vigueur :

- la modification du règlement du secteur NAc,
- la modification des documents graphiques.

4 – PROJET DE REVISION SIMPLIFIEE

REGLEMENT

Le règlement de la zone NA (document ci-joint) est modifié aux articles suivants :

CARACTERE GENERALE DE LA ZONE NA :

Le caractère général de la zone NA est complété comme suit :

Le secteur NAc correspond aux terrains de la Pointe de la Presqu'île. Dans ce secteur NAc les équipements publics sont autorisés par anticipation au projet de renouvellement urbain en cours, ainsi que les activités commerciales pouvant contribuer à renforcer leur attractivité.

ARTICLE NA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

L'article est complété comme suit :

1.1 Sont admis :

La réalisation de travaux et d'équipements liés à la lutte contre les inondations, et notamment les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à ces travaux.

Dans le secteur NAc sont admis les constructions destinées aux équipements publics ainsi que les logements liés à leur bon fonctionnement. *Y sont également autorisées, les activités commerciales liées aux équipements.*

ARTICLE NA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'article est complété comme suit :

Dans le secteur NAc, les équipements publics *ainsi que les activités commerciales qui leur sont liées* pourront s'implanter à l'alignement ou en recul de l'alignement.

ARTICLE NA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'article est complété comme suit :

Dans le secteur NAc les équipements publics *ainsi que les activités commerciales qui leur sont liées* pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

ARTICLE NA 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

