



**Département de la Seine-Maritime  
Métropole Rouen Normandie  
Commune de Saint-Etienne-du-Rouvray**

\*\*\*

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**B.1 – NOTICE EXPLICATIVE**

<b>Approbation</b>	<b>Mises à jour</b>	<b>Modifications simplifiées</b>	<b>Mise en compatibilité</b>	<b>Modification</b>	<b>Approbation</b>
15 décembre 2011	N°1 / Le 3 septembre 2013 N°2 / Le 11 juin 2015 N°3 / Le 21 février 2017	N°1 / Le 20 février 2014 N°2/ Le 19 mai 2016	N°1/ Le 11 juillet 2016	N°1/ Le 11 décembre 2014	<b>Conseil Métropolitain du 29 mai 2017</b>

# SOMMAIRE

## INTRODUCTION

### PARTIE 1 : PRESENTATION DU CONTEXTE

1. Présentation de la commune
2. Cadre législatif et réglementaire
  - 2.1 - Contexte de la procédure de modification
  - 2.2 - Déroulement de la procédure de modification simplifiée
3. Conformité du projet aux documents de planification
  - 3.1 - Conformité du projet au PADD communal
  - 3.2 - Conformité du projet au SCOT

### PARTIE 2 : PROJET DE MODIFICATION DU PLU

#### 1. Implantation du Centre des Etudes Supérieures Industrielles (CESI) sur le Technopole du Madrillet :

- 1.1 - **Modification du règlement écrit : Zone UY**
  - a - Extrait du règlement écrit dans sa version initiale
  - b - Extrait du règlement modifié
- 1.2 - **Modification du plan de zonage : Extension du périmètre du secteur UYe**
  - a - Extrait du plan de zonage dans sa version initiale - secteur UYe
  - b - Extrait du plan de zonage modifié - secteur UYe

### PARTIE 3 : CONCLUSIONS

#### 1 - Avis formulée par les personnes publiques associées

- Avis de la Chambre d'Agriculture de Seine-Maritime
- Avis du Département de la Seine-Maritime
- Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Seine Mer Normandie

#### 2 - Avis général sur le projet

## **B.2 – Annexes**

**B.2 – 1. Courrier de saisine de Rouen Normandie Aménagement du 6 octobre 2016**

**B.2 – 2. Courrier de la Chambre d’Agriculture de Seine-Maritime du 9 janvier 2017**

**B.2 – 3. Courriel du Département de Seine-Maritime du 11 janvier 2017**

**B.2 – 4. Courrier de la Chambre de Commerce et d’Industrie Seine Mer Normandie du 11 janvier 2017**

## INTRODUCTION

---

La Métropole Rouen Normandie, constituée depuis le 1er janvier 2015, compte 71 communes et près de 498 000 habitants. Entre Seine et forêts, zones d'activités dynamiques et espaces naturels, la collectivité est forte d'une identité à la fois urbaine et rurale.

3ème ville de la Métropole Rouen Normandie, Saint-Etienne-du-Rouvray constitue l'un des pôles de développement du Sud du territoire de la Métropole, notamment avec le projet du transfert sur le Technopole du Madrillet du groupe d'enseignement supérieur et de formation professionnelle CESI.



Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Étienne-du-Rouvray a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 15 décembre 2011.

Il a fait l'objet de trois mises à jour les 3 septembre 2013, 11 juin 2015 et 21 février 2017, de deux modifications simplifiées les 20 février 2014 et 19 mai 2016, d'une modification avec enquête publique validée le 11 décembre 2014, ainsi que d'une mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique en vertu de l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2016.

Une procédure de mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique est actuellement en cours dans le cadre du projet du contournement Est de Rouen pour la liaison A13/A23 ainsi qu'une procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet pour la réalisation du parc urbain du Champ Libre.

# PARTIE 1 : PRESENTATION DU CONTEXTE

## 1 – PRESENTATION DE LA COMMUNE

La Commune de Saint-Étienne-du-Rouvray, membre de la Métropole Rouen Normandie est une ville urbaine de 29 206 habitants. Elle est située 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 Ville est l'un des principaux pôles d'emploi de l'économie locale, avec ses 14 500 emplois et ses 1330 établissements marchands. Elle s'est diversifiée en offrant aux entreprises d'importantes zones qui favorisent leur implantation et leur développement.

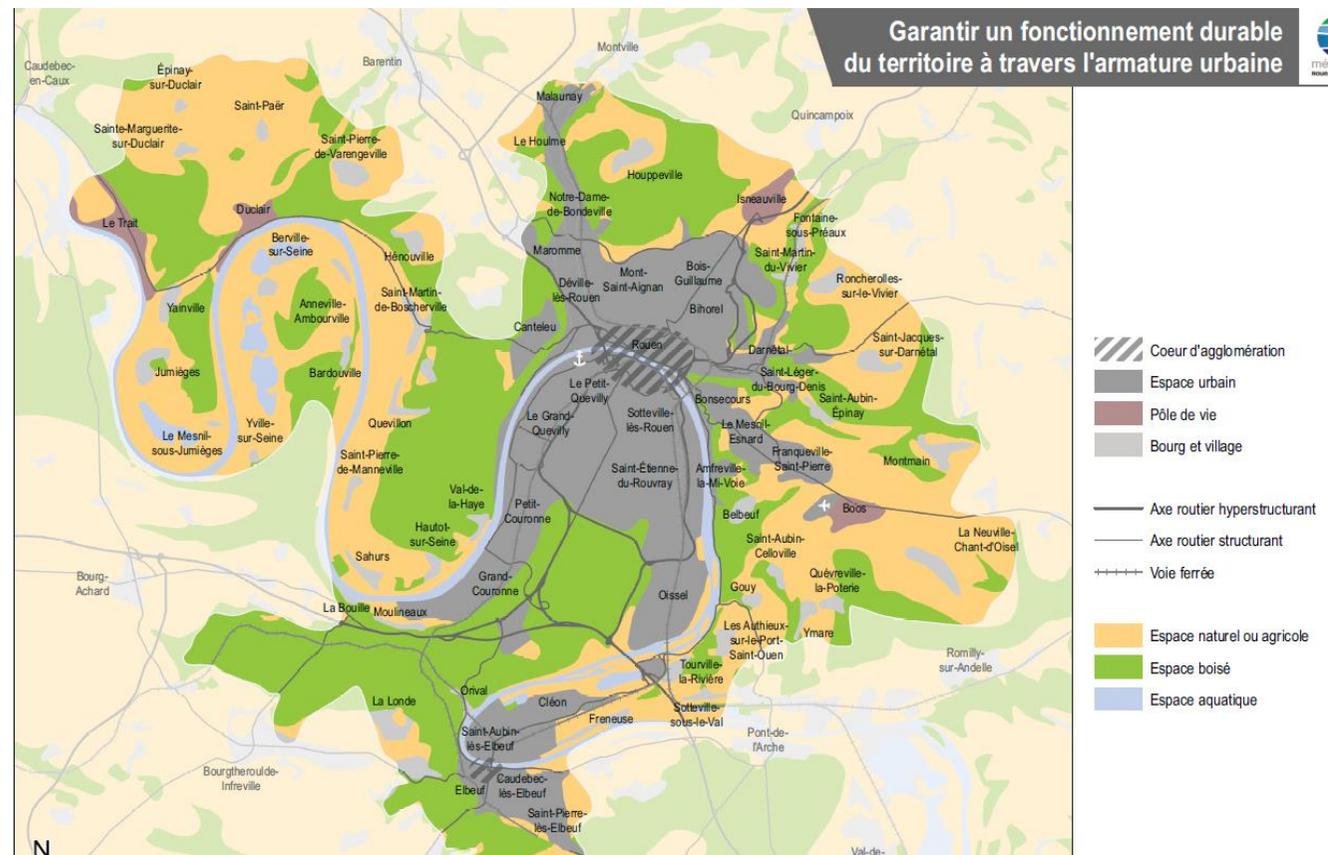
Neuf zones d'activités économiques accueillent les entreprises dont la Vente Olivier, le Centre Rouen Multi marchandises à dominante transport et logistique et le Technopôle du Madrillet. Ce dernier est l'un des trois pôles technologiques majeurs de l'agglomération, spécialisé dans l'écotechnologie et l'éco construction.

Le Technopôle accueille sur un même territoire, entreprises, établissements d'enseignement supérieur et laboratoires publics ou privés, afin de faciliter les échanges et les coopérations entre les acteurs de l'innovation.

L'armature urbaine définie par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) identifie la commune de Saint-Étienne-du-Rouvray en qualité d'espace urbain.

À ce titre, elle partage les mêmes enjeux d'optimisation de la ressource foncière qui vise à maintenir un développement territorial équilibré.

Le Technopôle, en grande partie urbanisé dans la partie nord, compte d'importants espaces boisés notamment avec la forêt du Rouvray.



## 2 - CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

### 2.1 - CONTEXTE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Le projet soumis à la mise à disposition du public concerne la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Étienne-du-Rouvray, membre de la Métropole Rouen Normandie.

**La Communauté d'agglomération de Rouen Elbeuf Austreberthe (CREA) est devenue Métropole Rouen Normandie depuis le 1<sup>er</sup> 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 Territorial 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 simplifiée n° 3 du PLU de Saint-Étienne-du-Rouvray incombe à la Métropole.**

**C'est dans ce contexte que Rouen Normandie Aménagement, en sa qualité d'aménageur pour le compte de la Métropole, a saisi la Collectivité pour faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme de la commune Saint-Étienne-du-Rouvray.**

**La modification des documents d'urbanisme vise ainsi à permettre l'installation du CESI sur le Technopôle du Madrillet.**

## **2.2 - DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE**

Considérant que les adaptations portées au PLU ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD, ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou ne comportent pas de grave risques de nuisance, **la procédure d'urbanisme à engager est celle de la modification conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme.**

Par ailleurs, le projet de modification, qui porte sur une modification du règlement et du plan de zonage permettant l'implantation d'un centre de formation, ne conduit pas à majorer de plus de 20% les possibilités de construction, ni à diminuer les possibilités de construire, ni à réduire la surface d'une zone A ou N. De ce fait, **la procédure à engager est celle de la modification simplifiée prévue à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme (sans enquête publique mais avec une mise à disposition du public).**

**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 P2S-EM-2016/11-N°203.16 a été pris pour prescrire la procédure de modification simplifiée n° 3 du PLU de Saint-Étienne-du-Rouvray en date du 24 novembre 2016.**

Une fois le projet de modification élaboré, **celui-ci est notifié à Madame la Préfète, à Monsieur le Maire ainsi qu'aux autres Personnes Publiques Associées (État, Région, Département, CCIT, CMA).**

En l'espèce, les notifications ont été opérées **le 8 décembre 2016.**

**Les conditions de mise à disposition du public doivent être précisées par délibération de l'organe délibérant l'EPCI (Bureau Métropolitain). Celles-ci ont été définies 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) et sur le site internet de la Métropole Rouen Normandie ainsi que sur le site des communes concernées (Saint-Étienne-du-Rouvray en l'espèce).

- 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 Saint-Étienne-du-Rouvray).

**⇒ 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, le cas échéant, les avis des personnes publics associés, pendant un mois, au siège de la Métropole Rouen Normandie et au siège de la commune de Saint-Étienne-du-Rouvray.

- La mise en ligne de l'ensemble du projet et ses motifs sur le site internet de la Métropole Rouen Normandie et des communes concernées si celles-ci 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 à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme**, les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

**En l'espèce, la mise à disposition s'est déroulée du 16 janvier au 16 février 2017 inclus.**

**La parution dans la presse, « le Paris Normandie » a été effectuée le 6 janvier 2017.**

A l'issue de la mise à disposition, le Président de l'Etablissement Public présente le bilan devant l'organe délibérant de l'Etablissement Public, qui délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

**En l'espèce, le Conseil Métropolitain a délibéré le 29 mai 2017 pour dresser le bilan de la concertation et approuver la procédure de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray.**

**Le Plan Local d'Urbanisme modifié ne deviendra exécutoire qu'à compter de la publication de la délibération qui approuve le projet modifié et sa transmission à Madame la Préfète, mais également sous réserve de l'accomplissement des mesures de publicité (L.2131-1 et L.2131-2 du CGCT).**

<b>Synthèse de la modification simplifiée n°3</b>	
<b>Objet</b>	<b>Pièces modifiées dans le PLU</b>
<b>Permettre l'installation du CESI sur le Technopôle du Madrillet</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Règlement zone UY - secteur UYe</li><li>- Le plan de zonage</li></ul>

### 3 – CONFORMITE DU PROJET AUX DOCUMENTS DE PLANIFICATION

#### 3.1 – CONFORMITE DU PROJET AU PADD COMMUNAL

Le PADD de Saint-Étienne-du-Rouvray s’articule autour de 4 orientations dont l’axe n°2 qui vise à « répondre à la demande d’emplois et entretenir le dynamisme économique ».

La commune constitue l’un des principaux pôles d’emplois de la périphérie rouennaise en accueillant près de 14 500 emplois au sein des établissements implantés sur son territoire.

Situé au sud de la Métropole Rouen Normandie, le Technopôle du Madrillet est dédié à l’implantation d’entreprises innovantes.

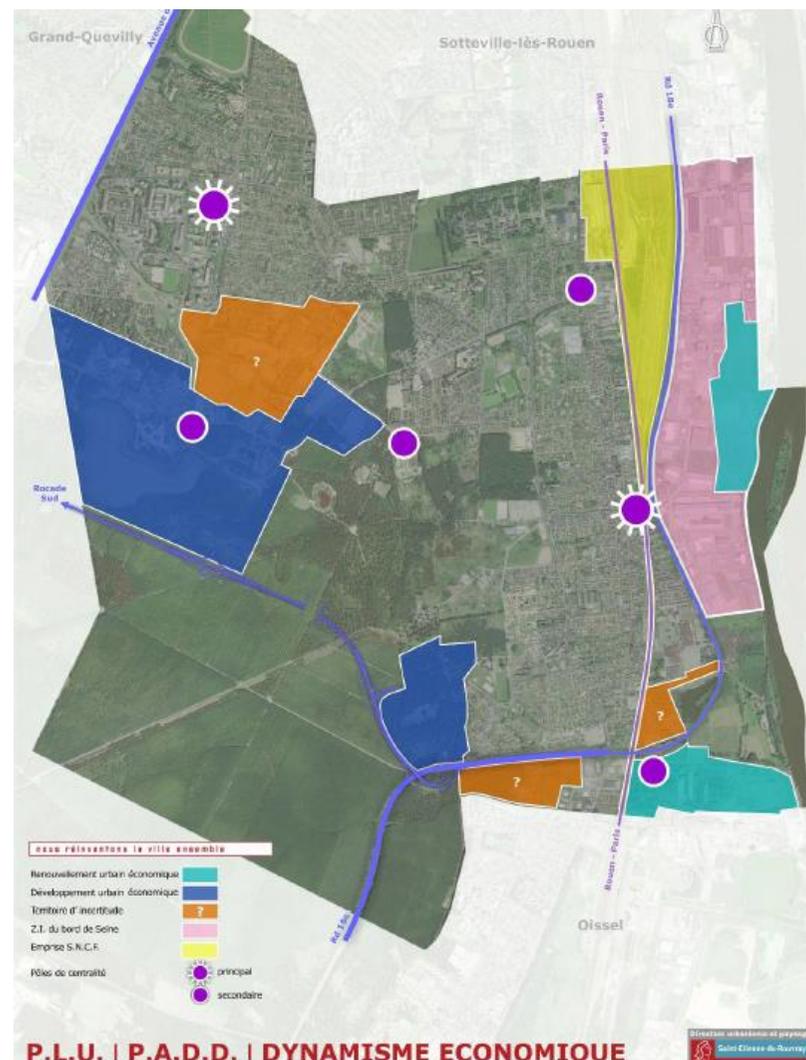
Au cœur d’un réseau scientifique et d’un environnement économique exceptionnel, le Technopôle du Madrillet offre de multiples opportunités de rapprochement et de partenariat entre Entreprises, Recherche et Formation.

Le Technopôle permet l’implantation d’entreprises spécialisées dans des domaines d’excellence. Il accueille la pépinière ECOPOLIS dédiée aux entreprises innovantes de l’écoconstruction, le CRIHAN, l’association Normandie Aerospace, qui développe les coopérations au sein de la filière aéronautique régionale pour en renforcer l’image et les potentialités. Une **quarantaine d’entreprises innovantes**, dont une trentaine de start-up ont déjà fait le choix de s’implanter sur le Technopôle du Madrillet.

La diversité des activités contribue à l’attractivité économique de la ville complétée par une offre de formation étendue comprenant formations initiales, établissements d’enseignements supérieurs et formations professionnelles.

**L’implantation du groupe d’enseignement supérieur et de formation professionnelle CESI** au sein du Technopôle complètera l’offre de formation composée actuellement de l’Université de Rouen, INSA de Rouen, ESIGELEC, ESITECH et la CFA LANFRY.

Cette évolution des documents d’urbanisme répond donc aux objectifs du PADD de la commune.



### 3.2 – CONFORMITE DU PROJET AU SCOT (SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE)

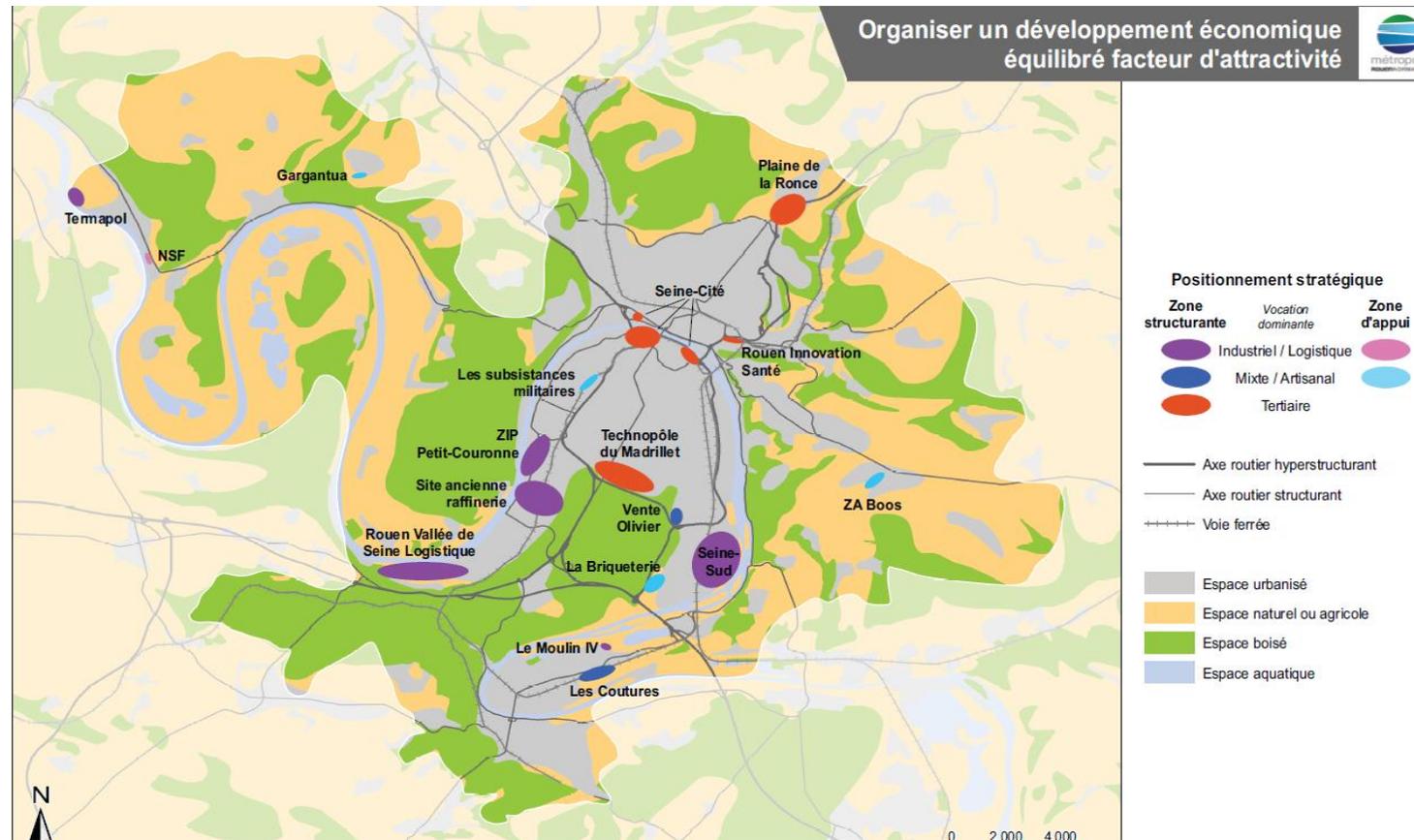
Le SCOT retient 6 enjeux majeurs pour le développement de la Métropole parmi lesquels « *le développement de l'attractivité du territoire, notamment en matière d'emplois, de logements, de services, ou d'offres touristiques* ».

**Le respect des principes d'équilibre** (développement urbain maîtrisé, utilisation économe des espaces naturels, sauvegarde du patrimoine bâti remarquables...) énoncés à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme **est donc assuré par la Métropole Rouen Normandie au travers de son SCOT qui est approuvé depuis le 12 octobre 2015 et exécutoire depuis le 12 décembre 2015.**

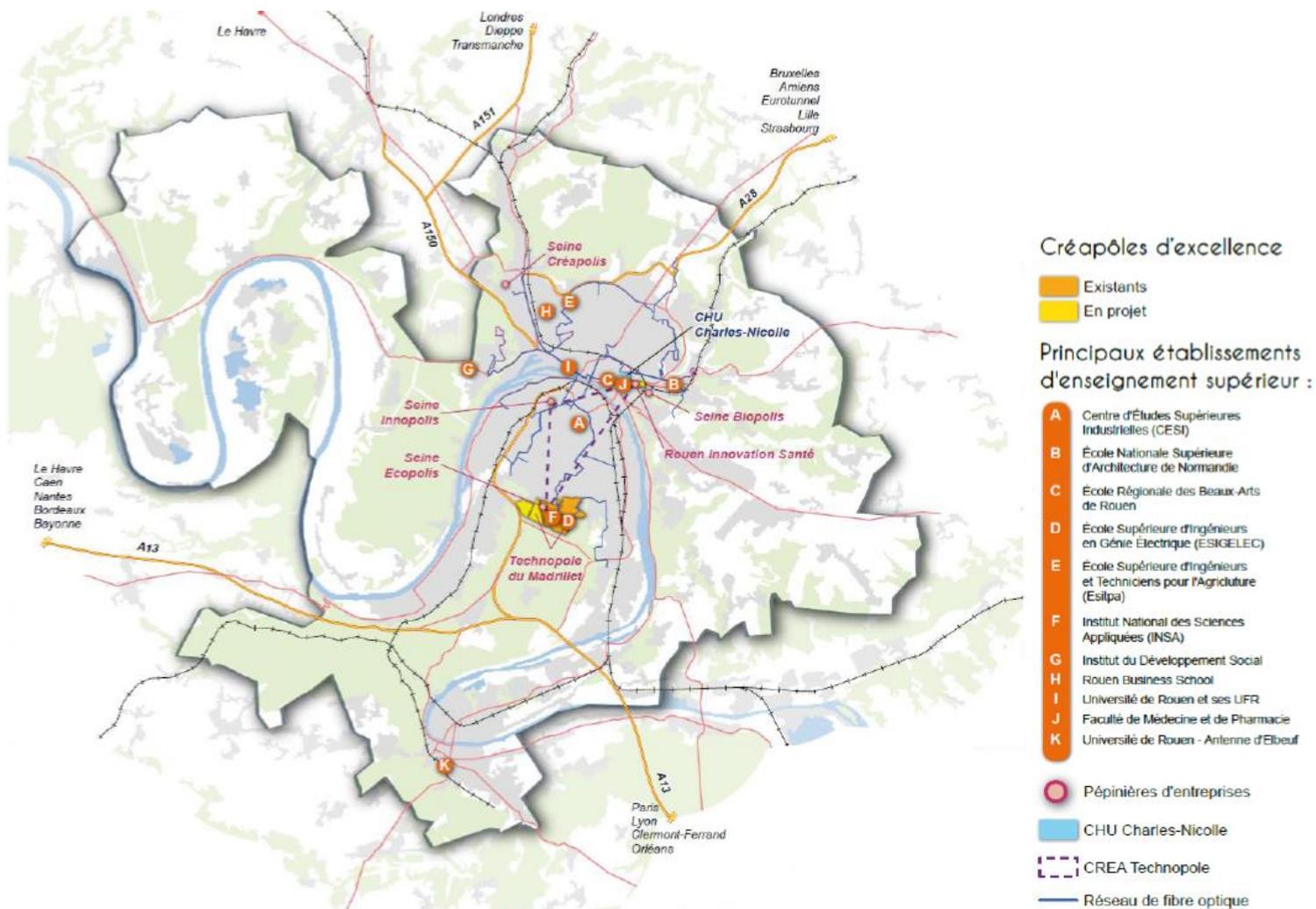
**Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT préconise un développement économique organisé et équilibré facteur d'attractivité avec pour objectif de développer une offre économique lisible et hiérarchisée, complémentaire et diversifiée qui réponde aux besoins des habitants et des entreprises.**

Classée au Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) en espace urbain constitué de tissus bâtis continus sur le secteur de la Rive Gauche de la Seine, la commune est identifiée comme un territoire privilégié pour accroître les capacités d'accueil en matière d'emplois et d'habitat, diversifier l'offre de logement, et renforcer la mixité et la diversité des fonctions urbaines.

La Métropole affirme son ambition de développer les fonctions métropolitaines supérieures et les emplois tertiaires à forte valeur ajoutée.



À ce titre, le Technopôle du Madrillet y est présenté comme un pôle d'excellence accueillant notamment de nouveaux établissements supérieurs et de recherche.

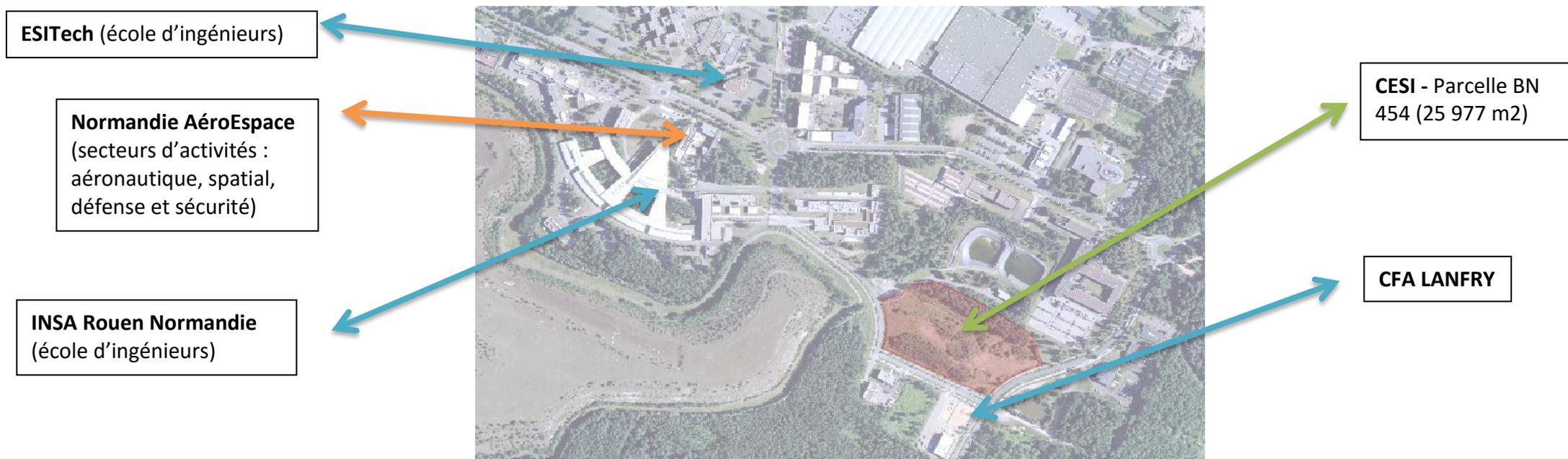


## PARTIE 2 : PROJET DE MODIFICATION DU PLU

### 1. IMPLANTATION DU CESI SUR LE TECHNOPOLE DU MADRILLET

Le Plan Local d'Urbanisme avait précédemment été modifié en décembre 2014 avec la création d'un sous-secteur UYae afin de permettre l'implantation du Centre de Formation des Apprentis (CFA) Lanfry sur le Technopôle du Madrillet.

Rouen Normandie Aménagement a cédé **la parcelle BN 454**, au CESI afin qu'il puisse se relocaliser sur le Madrillet en lien avec les autres centres de formation et de recherche.



Le terrain prévu pour accueillir le CESI est actuellement situé dans la zone UYae. Ce secteur est dédié aux activités économiques, y compris les établissements de recherche, ainsi que les activités secondaires non nuisantes, à caractère technologique.

De ce fait, l'évolution du PLU porte sur deux points :

- ◆ L'adaptation des dispositions applicables à la zone UYe.
- ◆ L'extension du périmètre du secteur UYe sur le plan de zonage.

Afin d'assurer une cohérence dans le zonage, la parcelle BN 454 destinée à recevoir le CESI sera rattachée au secteur UYe exclusivement dédié à l'enseignement supérieur et à la recherche.

## 1.1 – MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT : ZONE UY

### a - Extrait du règlement écrit dans sa version initiale

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

##### **ZONE D'ACTIVITES DU TECHNOPOLE**

**La zone UY correspond au Technopôle du Madrillet et pour une large part au périmètre de la ZAC du Madrillet, créée par arrêté préfectoral du 10 juin 1993 et modifiée le 30 janvier 2001.**

**La réglementation qui s'y applique vise à permettre l'implantation d'établissements d'enseignement et de recherche et ponctuellement d'un CFA contribuant à la diversification des offres de formation ; d'activités économiques secondaires non nuisantes et tertiaires à caractère technologique ; d'équipements, services et logements liés à la vocation et au fonctionnement de la zone.**

**La zone UY est composée de 4 secteurs :**

- **UYa**, dédié aux activités économiques tertiaires, y compris les établissements de recherche, ainsi que les activités secondaires non nuisantes, à caractère technologique.

Ce secteur se compose d'un sous-secteur UYae correspondant à l'implantation d'un CFA, qui nécessite des dispositions particulières tenant compte de la spécificité de l'activité de ce type d'établissement.

- **UYe**, dédié à l'enseignement supérieur et de recherche. Ce secteur intègre également le lycée du bâtiment Le Corbusier.
- **UYh**, dédié aux logements des étudiants et aux équipements publics nécessaires à la desserte et au fonctionnement du technopôle.
- **UYp**, correspondant au pôle de vie du technopôle, destiné à accueillir des équipements, services et activités tertiaires nécessaires à la desserte et au fonctionnement du technopôle, permettant d'en faire le principal point de centralité et d'animation, à proximité du terminus du Métrobus.

## b - Extrait du règlement modifié

Les évolutions du règlement portent sur l'introduction du règlement de la zone UY (page 86), ces dernières apparaissent en couleur bleue.

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

#### ZONE D'ACTIVITES DU TECHNOPOLE

**La zone UY correspond au Technopôle du Madrillet et pour une large part au périmètre de la ZAC du Madrillet, créée par arrêté préfectoral du 10 juin 1993 et modifiée le 30 janvier 2001.**

**La réglementation qui s'y applique vise à permettre l'implantation d'établissements d'enseignement et de recherche et ponctuellement d'un CFA contribuant à la diversification des offres de formation ; d'activités économiques secondaires non nuisantes et tertiaires à caractère technologique ; d'équipements, services et logements liés à la vocation et au fonctionnement de la zone.**

**La zone UY est composée de 4 secteurs :**

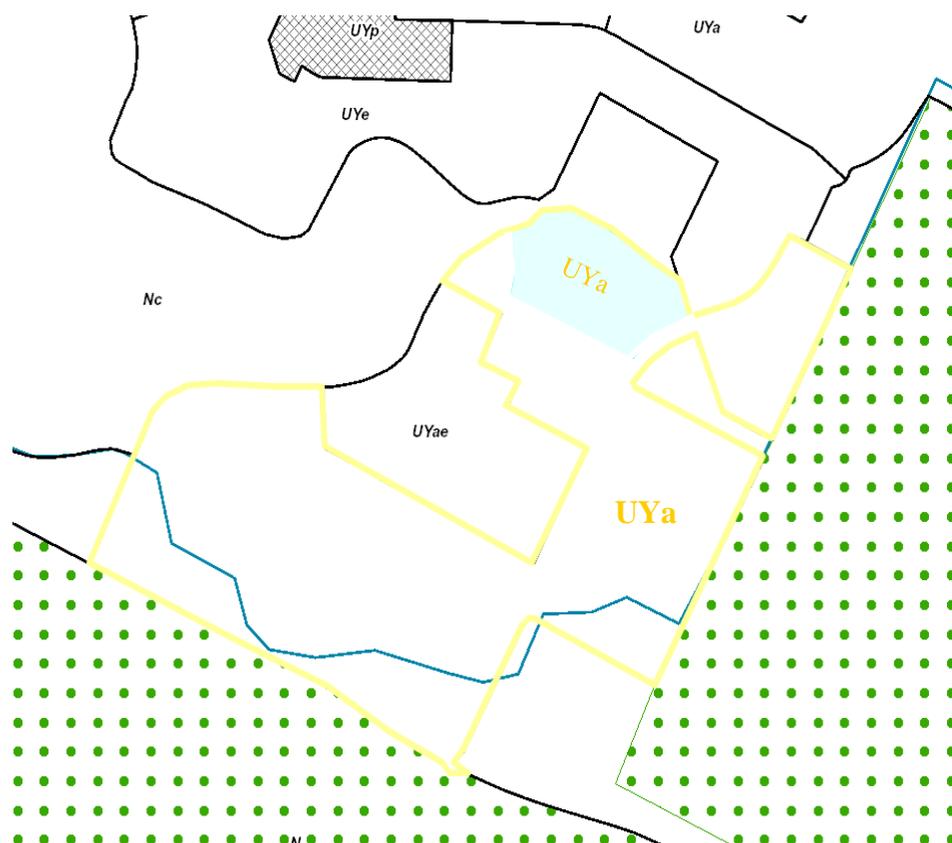
- **UYa**, dédié aux activités économiques tertiaires, y compris les établissements de recherche, ainsi que les activités secondaires non nuisantes, à caractère technologique.

Ce secteur se compose d'un sous-secteur UYae correspondant à l'implantation d'un CFA, qui nécessite des dispositions particulières tenant compte de la spécificité de l'activité de ce type d'établissement.

- **UYe**, dédié à l'enseignement supérieur et de recherche. Ce secteur intègre également notamment le lycée du bâtiment Le Corbusier ainsi que le centre de formation CESI.
- **UYh**, dédié aux logements des étudiants et aux équipements publics nécessaires à la desserte et au fonctionnement du technopôle.
- **UYp**, correspondant au pôle de vie du technopôle, destiné à accueillir des équipements, services et activités tertiaires nécessaires à la desserte et au fonctionnement du technopôle, permettant d'en faire le principal point de centralité et d'animation, à proximité du terminus du Métrobus.

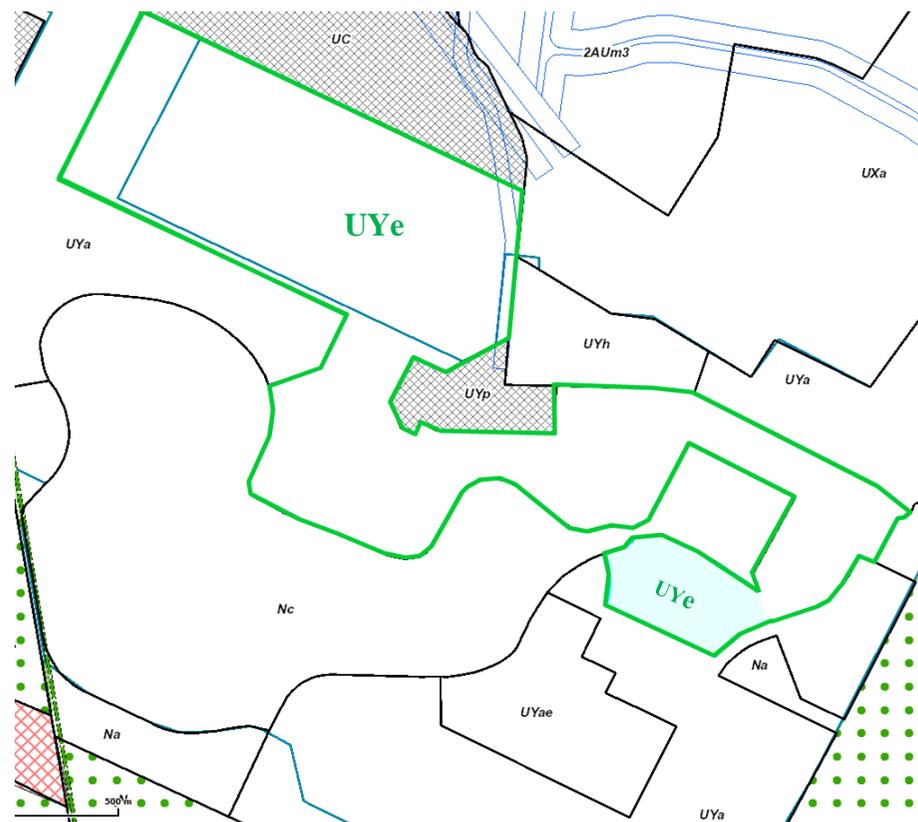
## 1.2 - MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE : EXTENSION DU PERIMETRE DU SECTEUR UYe

a - Extrait du plan de zonage dans sa version initiale



Parcelle BN 454 se trouvant dans la zone UYa initialement.

b - Extrait du plan de zonage modifié



Rattachement du CESI à la zone UYe

**Le nouveau périmètre du secteur UYe intègre la parcelle BN 454 ce qui représente une superficie totale de 25 977 m<sup>2</sup>.**

## PARTIE 3 : CONCLUSIONS

---

### 1 – AVIS FORMULEE PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

#### Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Seine Mer Normandie

La Chambre d'Agriculture s'est exprimée par courrier du 9 janvier 2017 afin de rappeler que le secteur concerné par la modification simplifiée du PLU était exclusivement situé en milieu urbain. De ce fait, la Chambre d'Agriculture a donné un avis favorable à cette procédure d'urbanisme.

#### Avis du Département de la Seine-Maritime

La Direction de l'Aménagement et de l'Habitat du Département de Seine-Maritime a répondu par courriel du 11 janvier 2017 afin d'informer la Métropole qu'elle n'avait pas d'observation particulière sur le projet de modification.

#### Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Seine Mer Normandie

La Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen émet un avis favorable au projet de modification simplifiée, par courrier du 11 janvier 2017. Cependant, la CCI constate que le transfert du CESI sur le Technopole du Madrillet va engendrer l'appauvrissement de l'offre de formation en établissement d'enseignement supérieur sur les Plateaux Nord de Rouen. Elle aurait souhaité voir apparaître des scénarii de réoccupation de cet espace au sein de cette procédure.

La Métropole prend note de cette observation mais la réaffectation de ce site relève d'une décision de son propriétaire, qui est indépendante de la présente procédure d'urbanisme.

### 2 - Avis général sur le projet

Le CESI était jusqu'ici implanté sur trois bâtiments distincts au Parc de la Vatine à Mont-Saint-Aignan.

La procédure de modification simplifiée permet au CESI de regrouper l'ensemble de ses activités sur le site du technopôle du Madrillet à Saint-Etienne-du-Rouvray.

Les différents avis favorables émis dans le cadre de la concertation permettent d'approuver la procédure telle que présentée lors de la mise à disposition au public.

En l'espèce, cette procédure est présentée pour approbation au **Conseil Métropolitain du 29 mai 2017**.