



Ville de  
**BOIS-GUILLAUME**

## VILLE DE BOIS-GUILLAUME (Seine-Maritime)

### CONSEIL MUNICIPAL DU 17 JANVIER 2008

Date de la convocation : 9 janvier 2008

Date d'affichage : 9 janvier 2008

Conseillers en exercice : 33

Conseillers Présents : 26

Représentés : 6

**Présents** : Mmes et MM. RENARD Gilbert, EFFOSSE Lionel, RITT Claude, DAVID Jean-Pierre, GUGUIN Marie-Françoise, CARPENTIER André, JULIA Corinne, COLLADO Marcel, BILLIARD Philippe, SEILLE René, SIELER Marie-Françoise, ASSE Martine, MONFRAY Armelle, BERGES Nicole, ELIOT Annie, BAZIN Patrick, BUQUET Marie, MARINI Françoise, GUERIN Jean-Pierre, BARBIER Véronique, LEMONNIER Yves, BERNARD Dominique, MABILLE Marie, CLATOT Michel, Jean-Michel HELLER, GUYET Agnès, TERNISIEN Alain.

**Absents excusés** : Monsieur Blaise DUPONT pouvoir à Monsieur Lionel EFFOSSE, Monsieur Jean-Claude LEBOURG, Monsieur Alain BOUISSOU pouvoir à Monsieur Gilbert RENARD, Madame Agathe HESSE pouvoir à Madame Marie BUQUET, Madame Claudine GUEROUT pouvoir à Madame Corinne JULIA, Monsieur Jean-Pierre GUERIN pouvoir à Monsieur André CARPENTIER, Monsieur Jean DUPAIN pouvoir à Monsieur Alain TERNISIEN.

**Secrétaire de séance** : Madame Nicole BERGES

#### **21 – OBJET : REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS –APPROBATION APRES ENQUETE PUBLIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Rapporteur** : Philippe BILLIARD au nom du Conseil de Municipalité et de la Commission Urbanisme et Aménagement de la Ville

21/2008

#### **UNE NOTE SUCCINCTE DE PRESENTATION DU PLU EST ANNEXEE A LA PRESENTE DELIBERATION**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L-123.10 et R 123-19,

Vu la délibération du 29 avril 2004 ayant prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols,

Vu la délibération du 1<sup>er</sup> mars 2007 prenant acte du débat sur les orientations générales du projet de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),

Vu la délibération du 3 juillet 2007 ayant arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'arrêté du Maire en date du 2 août 2007 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal,

Vu le rapport et les conclusions de Monsieur Lamy, Commissaire Enquêteur, du 3 décembre 2007,

Considérant que le P.L.U, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'urbanisme, sous réserve de l'ajout de la phrase suivante dans les orientations d'aménagement (Page 3, chapitre « Espaces libres et Plantations » fin du 1<sup>er</sup> paragraphe) « Pour le secteur « rue Giroton », en complément du terrain dédié au football d'une superficie d'environ 2 hectares, un ou des espaces verts communs représentant au total un minimum de 2 hectares devront être aménagés. »

Après en avoir délibéré,

APPROUVE LE PLAN LOCAL D'URBANISME, tel qu'il est annexé à la présente délibération, y compris l'ajout de la phrase suivante dans les orientations d'aménagement (Page 3, chapitre « Espaces libres et Plantations » fin du 1<sup>er</sup> paragraphe) « Pour le secteur « rue Giroton », en complément du terrain dédié au football d'une superficie d'environ 2 hectares, un ou des espaces verts communs représentant au total un minimum de 2 hectares devront être aménagés. »

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.

Mention de cet affichage sera en outre, insérée en caractères apparents dans deux journaux d'annonces légales, le Paris Normandie et le Bulletin de l'Arrondissement de Rouen.

La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de la commune.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.

La présente délibération sera notifiée, avec un exemplaire du PLU approuvé, à Monsieur le Préfet de la région de Haute Normandie, Préfet de Seine-Maritime.

Le PLU approuvé sera tenu à la disposition du public, en mairie au service de l'Urbanisme.

-----  
PJ : - Note succincte de présentation

- Rapport de présentation
- Plan de zonage
- Règlement
- PADD
- Orientations d'aménagement
- Etude loi Barnier
- Tableau récapitulatif des cavités souterraines
- Liste des emplacements réservés

-----  
\* Sur la proposition de retrait de la délibération de l'ordre du jour, le Conseil Municipal, par 7 voix pour le retrait et 25 voix contre, décide de maintenir la délibération.

\* Sur la proposition de vote au scrutin secret, le Conseil Municipal, par 7 voix pour le vote au scrutin secret et 25 voix contre, décide de maintenir le vote à main levée, mode de votation ordinaire.

-----  
Sous réserve de vérifications, et le cas échéant de corrections des chiffres indiqués pages 97 à 99 du rapport de présentation concernant la parcelle cadastrée AV 306 à l'angle des rues Giroton et Neufchâtel.

-----  
Le Conseil Municipal, après avoir délibéré, adopte les propositions du présent rapport :

Pour : 24

Contre : 7 (Messieurs DUPAIN, TERNISIEN, HELLER, BERNARD, CLATOT, Mesdames GUYET et MABILLE)

Abstention : 1 (Monsieur COLLADO)

Suite à l'intervention faite en séance par Madame MABILLE, il y a lieu de rectifier l'erreur matérielle page 98 du rapport de présentation, paragraphe « Emplacements réservés », concernant la SHON estimée pour la parcelle AV 306 qui doit être ramenée de 1 504 m<sup>2</sup> à 909 m<sup>2</sup>, soit 10 à 20 logements au lieu des 20 indiqués.

Nota Bene :

L'ensemble des documents suivants :

- Note explicative de présentation
- Dossier complet du PLU dont la liste des pièces est annexée à la présente délibération

a été transmis aux membres du Conseil Municipal le 9 janvier à l'appui de la convocation.

Transmis Préfecture : 18 janvier 2008  
Affichage : 18 janvier 2008



Pour extrait certifié conforme,

**Gilbert RENARD**  
Maire



## **NOTE EXPLICATIVE**

### **Annexe à la délibération du 17 janvier 2008 approuvant le PLU**

**PRESCRIPTION DE LA REVISION GENERALE DU POS DU 10 FEVRIER 1993 EN VUE DE L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE BOIS-GUILLAUME- APPROBATION DU PLU.**

#### **Plan de la note :**

**I / RAPPEL DE LA PROCEDURE**

**II / AVIS DES P.P.A. SUR LE PLU « ARRETE » PREALABLEMENT A L'ENQUETE PUBLIQUE**

**III / DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

**IV / EXAMEN PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR DES OBSERVATIONS RECCEUILLIES LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**V / MODIFICATIONS APORTEES AU PLU APRES ENQUETE PUBLIQUE**

**V.1 Modifications tenant compte de l'avis des PPA**

**V.2. Modifications tenant compte de l'avis du Commissaire Enquêteur**

**V.3. Modifications tenant compte des observations des Bois-Guillaumais**

**VI / SYNTHESE DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU**

#### **I / RAPPEL DE LA PROCEDURE**

Par délibération du 29 avril 2004, le Conseil Municipal a prescrit la révision générale du POS de 1993 en vue de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), en précisant que :

- cette élaboration porterait sur l'ensemble du territoire communal, avec notamment les zones opérationnelles qui relevaient précédemment de la compétence du Syndicat Intercommunal d'Aménagement des Plateaux Nord de Rouen (COPLANORD) et les territoires couverts par des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) ayant leur propre réglementation.

Cette délibération prévoyait également les modalités de la concertation.

- sur le fond, le PLU serait comparable au POS de 2001, dont les objectifs n'avaient été remis en cause ni par le Tribunal Administratif, ni lors de l'enquête publique, ni à l'occasion des élections de 2001.

- sur la forme et le fond, le PLU prendrait en compte les nouvelles règles législatives ou réglementaires fixées, entre autres, par les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

### **I.1 - la concertation**

Conformément à l'article L 300.2 du Code de l'urbanisme la concertation du public a été ouverte par délibération du 29 avril 2004 et son bilan a été tiré lors de la séance du conseil municipal du 3 juillet 2007.\*

Pendant cette période, en plus de l'information communiquée par voie de presse, affichage et sur le site Internet de la Ville, deux réunions publiques ont été organisées à l'initiative de la Ville les 15 mars et 14 juin 2007. Ces rencontres ont eu pour but de présenter le diagnostic et les grandes orientations d'aménagement et de développement de la commune pour les années futures.

Les demandes, suggestions et réflexions émises lors de la concertation ont été, lorsqu'elles sont apparues justifiées, intégrées au projet du PLU arrêté.

La concertation a ainsi permis d'ajuster les documents, pour ceux qui pouvaient ou devaient l'être, au plus près des préoccupations manifestées, tout en tenant compte des contraintes et objectifs résultant de l'application des textes en vigueur et des documents supra-communaux.

### **I.2 - Les groupes de travail pendant l'élaboration du PLU**

Des groupes de travail ont été constitués et réunis à 4 reprises durant la période d'élaboration du PLU. Ont été conviés à l'ensemble de ces réunions les services de l'Etat et les représentants des communes limitrophes et des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale concernés (Personnes Publiques Associées - PPA).

- Le 21 juin 2005
- Le 08 novembre 2005
- Le 13 mars 2007
- Le 03 mai 2007

### **I.3- Le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable**

Le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable -PADD- s'est déroulé lors de la séance du Conseil Municipal du 1<sup>er</sup> mars 2007.

### **I.4 - Rappel de la justification des choix retenus pour l'élaboration du PLU**

Plusieurs éléments ont orienté les choix retenus dans le projet du PLU,

- Intégration des Zones d'Aménagement Concerté -ZAC-
- Evolution des zones NA du POS de 1993
- Evolution des zones NB, NC, U
- Evolution des règles d'urbanisme
- Autres évolutions apportées au PLU
- Les emplacements réservés
- Les Espaces Boisés Classés -EBC-
- Les Espaces libres à préserver et les édifices remarquables
- Les indices de présomption de « cavités souterraines »
- Les axes de « ruissellement » des eaux pluviales

Il a par ailleurs été rappelé que le projet de PLU reprendrait les grandes lignes du POS de 2001 (annulé par le Tribunal Administratif) en l'adaptant à l'évolution des textes. Toute cette première partie de la procédure a longuement été explicitée lors de l'arrêt du projet le 3 juillet 2007.

### **I.5 - Arrêt du projet le 3 juillet 2007**

Le bilan de la concertation a été tiré lors de la séance du Conseil Municipal du 03 juillet 2007. Lors de cette même séance, le PLU a été « arrêté » -

Le PLU « arrêté » a ensuite été tenu à disposition du public au service du l'urbanisme et transmis aux Personnes Publiques Associées pour avis.

## **II / AVIS DES P.P.A. SUR LE PLUS « ARRETE » PREALABLEMENT A L'ENQUETE PUBLIQUE**

Le PLU « arrêté » a été transmis aux personnes publiques associées dès le 5 juillet 2007. Elles avaient trois mois pour émettre leur avis. A l'issue de cette période, 9 avis sur 55 sollicités ont été reçus et annexés au registre d'enquête publique. Il s'agit des avis :

- des services de l'Etat - Préfet
- du SYNDICAT Mixte pour le Schéma de Cohérence Territoriale - ScoT -
- de l'Agglomération de Rouen -  
de la Chambre d'Agriculture  
de la Région Haute Normandie  
des communes : Isneauville et Mont Saint Aignan  
du Syndicat Intercommunal de Gestion du Collège « Léonard de Vinci »
- de COPLANORD

L'ensemble de ces avis est repris synthétiquement ci-dessous :

### **II.1 - Les services de l'Etat, la Direction Départementale de l'Equipement**

- ***Mieux encadrer et motiver l'extension de l'urbanisation***

- *La déclinaison « communale » des objectifs quantitatifs et qualitatifs du Schéma Directeur Rouen-Elbeuf à compléter*

« Il convient globalement, au-delà de la simple reprise des éléments du SDRE, d'apporter un éclairage sur leur déclinaison sur le territoire communal et de justifier que les objectifs communaux ne vont pas à leur encontre ».

- *Une consommation importante de l'espace, au regard de la zone AU d'urbanisation différée*

« Des compléments sont à apporter permettant de justifier le maintien de la zone AU, qui s'apparente aujourd'hui plus à une réserve foncière non motivée qu'à une réponse à un besoin communal ou à un encadrement supra-communal (SDRE - PLH) ».

- *... mais une inadéquation entre les objectifs démographiques et de construction, pouvant influencer sur la consommation de l'espace*

« Il y a manifestement un décalage entre l'ambition démographique portée et le nombre de constructions à réaliser pour y parvenir. Il convient donc de justifier l'objectif démographique de 16 000 habitants au regard de l'encadrement supra-communal ».

- *Les impacts environnementaux du classement « AU » à mieux appréhender*

« Les impacts de l'ouverture à l'urbanisation différé de 42 hectares n'ont pas été abordés dans le rapport de présentation. Notamment, le PLU devant préserver l'activité agricole, il reviendra à ce dernier en cas de maintien de la zone AU différée, d'analyser les impacts de cette ouverture à l'urbanisation sur l'agriculture dans le chapitre relatif à l'incidence du PLU sur l'environnement ».

- *La traduction réglementaire des objectifs de mixité sociale à conforter*

« Les objectifs communaux concernant la réalisation de logements sociaux sont à mieux exprimer dans le rapport de présentation, au-delà de l'évocation de la réalisation des logements sociaux dans les zones AUe, les espaces mutables, les emplacements réservés prévus à cet effet ».

- *La gestion réglementaire des zones « AU » à appuyer*

« Il convient de conforter le rapport de présentation, en précisant pour les zones AU, les caractéristiques des réseaux, des voiries de desserte et de justifier leur suffisance au regard des possibilités d'accueil réglementaire ».

- ***Appuyer la prise en compte des risques***
  - Les cavités souterraines
  - Les ruissellements
- ***Conforter l'analyse des impacts sur l'environnement***
- ***Conforter les différentes pièces constitutives du PLU***
  - Le rapport de présentation
  - Le PADD
  - Le règlement
    - Dérogations ouvertes
    - L'implantation par rapport aux voies à définir (R.123-9)

- Constructions autorisées en zone A
- Autres points du règlement
- Le règlement graphique
- Les annexes

« En conclusion, l'Etat émet un avis favorable au projet de PLU arrêté le 3 juillet 2007, sous la réserve que les observations les plus prégnantes soient traduites dans le projet à approuver ».

## **II.2 - Le Syndicat mixte pour le SCOT de l'agglomération Rouen-Elbeuf**

« Le syndicat mixte pour le SCOT de l'agglomération Rouen-Elbeuf émet un avis favorable au projet de PLU arrêté de la commune, en souhaitant toutefois que le projet soit complété au regard de certains éléments ».

« Pôle périphérique » du SCOT, la commune est appelée à jouer un rôle structurant au sein du Plateau Nord en favorisant, outre la mixité de l'habitat et des fonctions, le développement prioritaire d'équipements et des services de rayonnement intercommunal et un réseau de transports en commun associé à des pôles d'échange. Cet élément pourrait utilement être précisé dans le rapport de présentation ».

### **• *Perspectives démographiques et développement urbain***

« La commune dans son projet de PLU, s'inscrit dans un développement dynamique de sa population (16 000 habitants en 2017) qui se traduit par un besoin de l'ordre de 90 logements par an, soit 900 logements à échéance du PLU. Ces objectifs sont cohérents avec le statut de « pôle périphérique » de la commune et les prévisions du SCOT.

L'ensemble des opérations prévues devrait ainsi permettre de produire environ 700 logements. »

« Au regard du nombre de logements restant à produire pour atteindre l'objectif de population souhaité (environ 200 logements), les zones AU strictes sont surdimensionnées. Il est fortement recommandé d'inscrire en zone AU stricte la partie située au contact direct des zones AUe et AUy, et de maintenir en zone agricole la partie située de l'autre

côté de la route de Neufchâtel. Ceci permettrait de répondre à une gestion plus économe de l'espace telle qu'elle est préconisée par le SCOT.

Il est par ailleurs nécessaire que le projet de PLU soit cohérent entre le scénario d'évolution de la population retenu, le nombre de logements à produire et l'ouverture à l'urbanisation des zones nécessaires pour accueillir cette population. »

« De plus, compte tenu du nombre de logements sociaux manquants sur son territoire, la commune devra accentuer ses efforts pour répondre aux objectifs du PLH et de la loi SRU. »

« Enfin, le Syndicat mixte approuve la volonté communale de préserver le caractère rural des zones de hameau, en les classant soit en zone UGa pour la Bretèque, soit en zone naturelle indicée (NH) rue de la Haie et secteur du Chapitre ».

- ***Développement économique***

« La commune de Bois-Guillaume constitue un important pôle d'emplois de l'agglomération rouennaise. L'accueil de deux nouvelles zones d'activités sur le territoire communal est de nature à conforter la vocation tertiaire du Plateau Nord, comme le prévoit le SCOT.

- La zone AUy correspond au projet de la Plaine de la Ronce site d'activités à dominante tertiaire. Son inscription dans le projet de PLU est parfaitement cohérente avec les orientations du SCOT.
- La zone AUz, correspond à une zone d'activités intercommunale, en lien avec la commune de Bihorel, dont le règlement prévoit la possibilité d'accueillir de l'artisanat, des bureaux, des services et des commerces. Sur ce point, pour être compatible avec les orientations du SCOT et du Schéma de Développement Commercial, il est impératif pour la commune de veiller à ce que l'aménagement de ce site n'aboutisse pas à la création d'un nouveau pôle commercial. »

- ***Paysage, environnement et cadre de vie***

« Le projet de PLU traduit la volonté communale d'inscrire son développement dans une logique de protection et de maintien de la qualité du cadre de vie ».

« De plus, le développement des activités de sports et de loisirs de plein air est enfin favorisé sur deux zones. La commune devra néanmoins apporter une attention particulière à ce que les aménagements ou constructions ne portent pas atteinte au caractère naturel du secteur d'une part et ne représentent pas une anticipation d'une urbanisation future, même de très faible densité, d'autre part ».

### **II.3 - La Communauté d'Agglomération de Rouen**

« Les objectifs de ce projet et leur traduction dans les différents documents du PLU traduisent une bonne prise en compte des projets de la Communauté d'Agglomération Rouennaise qu'il s'agisse du PLH, des problématiques hydrauliques et assainissement, des politiques de déplacement, du projet de la zone d'activité d'intérêt communautaire de la Plaine de la Ronce ».

#### **• *Scénario de développement de l'habitat***

« Le scénario retenu est de 90 logements par an. Afin de tendre vers l'objectif de 90 logements par an, il nous paraît donc important de prévoir des densités permettant d'atteindre cet objectif, en particulier dans les zones U et AUe.

Dans le règlement et plus particulièrement dans le chapitre I « dispositions générales » (Art.4), il est nécessaire d'interdire dans les secteurs de risque naturel liés aux inondations la suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haie, remblais ou talus.

De plus, des ajustements sont à faire, à savoir :

- distinguer un sous secteur AUy reprenant intégralement les dispositions adoptées lors de la mise en compatibilité.

En conséquence, l'Agglomération de Rouen émet un avis favorable au projet de PLU sous la réserve expresse de la prise en compte de la remarque relative aux dispositions devant s'appliquer sur le territoire de la Plaine de la Ronce ».

### **II.4 - Pôle de l'eau de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise**

« Ce projet intègre bien les problématiques liées à l'eau. Seules quelques remarques subsistent.

- **Le plan de zonage** : conformément au bilan hydrologique, dans le secteur des Rouges Terres, la zone d'expansion des ruissellements doit être élargie. »
- **Le règlement** : des points sont à conforter sur la prise en compte des ruissellements, la gestion des eaux pluviales.

### **II.5 - Chambre d'agriculture de Seine-Maritime**

La Chambre d'Agriculture de Seine-Maritime n'a émis aucune observation. En conséquence, elle donne un avis favorable au projet.

### **II.6 - Région de Haute-Normandie**

Aucune observation n'a été formulée de leur part.

### **II.7 - Ville d'Isneauville**

Après étude du projet, la commune d'Isneauville émet un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme présenté.

### **II.8 - Ville de Mont-Saint-Aignan**

La ville de Mont-Saint-Aignan émet un avis favorable.

### **II.9 - COPLANORD**

Un avis favorable est émis à ce projet.

### **II.10 - Syndicat Intercommunal de gestion du collège « Léonard de Vinci » de Bois-Guillaume**

Le Syndicat Intercommunal de gestion du collège de Bois-Guillaume émet un avis favorable au projet de PLU.

Ces avis ont été annexés au dossier d'enquête publique dès son ouverture.

### **III / DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

#### **III.1 - Les formalités de publicité de l'enquête publique**

○ *Les formalités obligatoires*

Préalablement à son ouverture, la publicité officielle annonçant l'enquête a été réalisée au moyen d'avis dans le quotidien « Paris Normandie » le 5 septembre 2007, dans l'hebdomadaire « Le bulletin de l'arrondissement de Rouen » le 4 septembre 2007 et dans « Liberté Dimanche » le 9 septembre 2007.

Ces avis ont été rappelés en début d'enquête dans les mêmes supports les 9, 10 et 14 octobre 2007. Il a également été procédé à l'affichage officiel de ces informations sur les panneaux de la mairie.

○ *La communication réalisée à l'initiative de la ville*

Sur son site Internet, la ville a présenté plusieurs documents :

- Une synthèse expliquant la consistance et les objectifs d'un Plan Local d'Urbanisme,
- Le résumé chronologique du processus d'élaboration mené par la commune,
- Le règlement définissant le zonage et les règles d'utilisation du sol sur le territoire communal,
- Les dates de l'enquête et des permanences étaient également indiquées.

#### **III.2 - Le Commissaire-Enquêteur**

Monsieur Jacques Lamy a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par ordonnance du 24 juillet 2007 de Monsieur le Vice-président du tribunal administratif de Rouen.

#### **III.3 - Les dates et lieu d'enquête**

Le 2 août 2007, le Maire de BOIS-GUILLAUME a pris un arrêté fixant les dates de l'enquête publique, qui s'est déroulée pendant un mois, du 8 octobre au 10 novembre 2007 inclus.

Le dossier était tenu à la disposition du public dans les locaux du service de l'urbanisme, aux heures d'ouverture de la mairie.

4 permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur :

- le lundi 8 octobre 2007 de 9 à 12 heures (jour d'ouverture)
- le samedi 20 octobre 2007 de 9 à 12 heures
- le vendredi 26 octobre 2007 de 14 à 17 heures
- le samedi 10 novembre 9 à 12 heures (jour de clôture)

Il est à préciser enfin que le commissaire enquêteur s'est entretenu avec différentes personnes, en mairie ou à l'extérieur, à sa demande ou sur demande de rendez vous.

Il est à noter également que le commissaire enquêteur a été sollicité pour prolonger la durée d'enquête publique, et qu'il n'a pas jugé opportun de le faire.

#### **III.4 - Le dossier soumis à enquête**

Le Plan Local d'Urbanisme arrêté le 3 juillet 2007 a été soumis à enquête publique. Il comprenait les documents suivants:

- **AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (VISES PLUS HAUT)**, annexés au registre, et réponse préliminaire de la Commune aux Services de l'Etat
- **DOSSIER DU PLU ARRETE LE 03/07/07**
  - Délibération du 03/07/07
  - Rapport de présentation
  - Projet d'Aménagement et de Développement Durable
  - Orientations d'aménagement
  - Règlement
  - Plan de zonage
- **ANNEXES AU RAPPORT DE PRESENTATION**
  - Recensement des indices de cavités souterraines
  - Plan mai 2007 Tableau des indices
  - Fiches d'indices
- **ANNEXES SANITAIRES**

- Plan du réseau d'eau potable
- Systèmes d'élimination des déchets (Agglo de Rouen : organisation à partir du 05.07.04)
- Plan
- Bilan hydrologique dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme
  
- **EMPLACEMENTS RESERVES**
  - Liste
  - Plan des emplacements réservés
  
- **SERVITUDES**
  - Liste des servitudes d'Utilité Publique
  - Plan des servitudes d'Utilité Publique
  
- **ANNEXES**
  - Zones de droit de préemption urbain
  - Périmètre des Zones d'Aménagement Concerté
  - Périmètre du Programme d'Aménagement d'Ensemble
  - Plan des alignements
  - Liste des règlements des lotissements en vigueur sur le territoire communal
  - Zones d'isolement acoustique
  - Zones de publicité restreinte - Règlement
  
- **PORTER A CONNAISSANCE INITIAL DE L'ETAT**
- **ANNONCES LEGALES ET CERTIFICAT DE PUBLICATION**
- **ORDONNANCE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**
- **ARRETE DU MAIRE**

Pour la bonne information du public, étaient mis à disposition différents plans et documents, et notamment un exemplaire du SCOT, du PLH, de l'étude du CETE, un plan de zonage du POS de 1993, un plan des Cavités Souterraines.

### **III.5 - Le registre d'enquête publique**

Avec l'écho de la presse locale, pendant toute la période de l'enquête, la participation du public a été importante, tant pour la consultation des documents que pour exprimer son avis oral ou écrit.

Au cours des permanences et réunions, Mr LAMY (commissaire enquêteur) a reçu **58 personnes**. Excepté 2 habitants souhaitant simplement obtenir des précisions techniques, il a recueilli **56 avis** dont la teneur est examinée dans le cadre de l'analyse des observations.

Sur les registres ouverts, **83 personnes** ont noté leur position.

Parmi les pièces annexes jointes à ces registres, **43** expriment des avis de la population, dont **2 pétitions**. L'une émanant de riverains du quartier du Mont-Fortin, plus précisément de l'allée du Clair Vallon et de la rue Delarue Leroy s'intitule « SOS PLU ». Elle est signée par **75 personnes** représentant **49 foyers**.

La seconde, réalisée à l'initiative de l'association du Cadre de Vie des Plateaux Nord (CCVPN) a pour titre « Non à l'urbanisation démesurée de Bois-Guillaume ». Elle comporte **499 signatures** représentant **334 foyers**.

Figurent également dans les pièces annexées au registre :

- Deux tracts rédigés par le groupe d'opposition municipale « Mieux vivre à Bois-Guillaume » opposé au projet de PLU,
- La copie d'une lettre ouverte d'un habitant du quartier du Mont-Fortin faisant part ses critiques,
- Le compte rendu d'une démarche auprès de la mairie, organisée en marge de l'enquête, par les initiateurs de la pétition « Non à l'urbanisation démesurée de Bois-Guillaume »,
- Un document de proposition d'amélioration du projet de PLU conçu par un groupe de travail issu des personnes ci-dessus désignées,
- Un constat d'huissier établi dans le cadre d'un recours déposé contre la construction de l'aire d'accueil des gens du voyage,

La consultation a fortement mobilisé les habitants des quartiers concernés par les dispositions du PLU modifiant des parcelles jusqu'alors inconstructibles (diminution de l'EBC du Mont Fortin) et présentant les orientations d'aménagement de deux zones à urbaniser (rues Giroit/Eglise et nord du Collège)

## 1. Observations recueillies par le commissaire enquêteur (synthèse issue du rapport)

Elles sont de deux natures.

D'une part, des propriétaires s'estiment lésés par la réglementation de la zone dans laquelle est inclus leur bien. Dans la plupart des cas, ils souhaitent une modification d'affectation afin de disposer des droits à construire qu'ils estiment légitimement leurs.

D'autre part, individuellement, regroupés au sein d'un collectif ou signataire d'une pétition, des habitants ont fait connaître leur opposition à tout ou partie du projet de PLU. L'argumentaire de la pétition du collectif « CCVPN et habitants de Bois-Guillaume » ainsi que le document de proposition d'amélioration du PLU élaboré par ce groupe de personnes, liste des critiques qui reviennent fréquemment, que ce soit lors des permanences ou au travers des inscriptions sur le registre.

Il faut ajouter, la problématique de l'aire d'accueil des gens du voyage dont l'implantation est critiquée par le groupe d'opposition municipale « Mieux vivre à Bois-Guillaume ».

- ***Les avis exprimés par la population***

Une vingtaine de personnes, résidant dans la commune ou désireuses de s'y installer, considèrent le projet de PLU globalement satisfaisant, avec quelques réserves ponctuelles tenant à la circulation et à l'insuffisance d'espaces publics. Ce dernier reproche, avec le refus de voir des immeubles se construire dans le quartier du Mont-Fortin, constitue l'un des motifs d'insatisfaction exprimée par la représentante du groupe « Vert » d'opposition municipale.

Oralement lors des permanences, par des annotations portées sur le registre et/ou dans des courriers qui y ont été annexés, on peut noter la convergence des craintes exprimées par environ 70 personnes, quant aux risques d'altération de la qualité de vie dus à la densification et à l'accroissement de la circulation.

- ***L'argumentaire établi dans les pétitions collectées par les deux collectifs « CCVPN »- et « SOS PLU »***

L'argumentaire de ces deux associations permet de passer en revue, de façon exhaustive, les observations formulées par les habitants qui ont voulu montrer leurs réserves vis-à-vis du projet de la ville.

- La méthode d'élaboration du document d'urbanisme est critiquée en déplorant une concertation insuffisante avec la population.
  - Les objectifs de construction découlant du développement démographique attendu sont jugés excessifs.
  - La levée de l'inconstructibilité de la parcelle bordant la propriété du Mont-Fortin rue Delarue Leroy est dénoncée et les riverains ressentent cette modification comme une dégradation de leur cadre de vie et de la tranquillité du quartier.
  - La construction sur des espaces encore verts de la commune, aux abords du collège Léonard de Vinci rue Vittecoq et sur la prairie située entre les rues Giroton et de l'Eglise, est jugée inadaptée dans la mesure où elle supprime des espaces naturels et accentue la dégradation des conditions de circulation.
  - Il est déploré que la densité des zones déjà construites puisse s'accroître, en raison de l'augmentation du Coefficient d'Occupation des Sols -COS- et de l'autorisation de construire des immeubles dans les zones pavillonnaires où c'est encore interdit.
  - Des craintes que les risques liés au ruissellement se trouvent décuplés par un bétonnage démesuré sont exprimées.
  - Les études préalables effectuées sur les flux et les réseaux sont jugées incomplètes et peu fiables. Des investigations complémentaires sont réclamées.
- ***Les propositions énoncées par les deux collectifs :***
    - Construire moins de logements, en particulier en limitant la superficie dédiée à l'habitation à 4 hectares sur les 10 que comprend la zone de la rue Giroton,
    - Réduire dans des proportions identiques l'urbanisation prévue rue Vittecoq à proximité du collège,
    - Construire des logements dans les zones AUz réservées à l'urbanisation future à dominante d'activités, pour profiter de la proximité des axes de circulation structurants,
    - Unifier les droits à construire des zones UE et UF afin de répartir harmonieusement les logements collectifs et sociaux sur le territoire et exiger deux places de parking pour cette dernière catégorie d'habitation,
    - Réaliser un parking aux portes de la ville et le relier au centre de Rouen,
    - Améliorer le réseau et la fréquence des transports en commun, tant sur l'axe nord-sud, qu'est-ouest.

## **2. Observations recueillies par la ville**

Concomitamment à l'enquête publique, un groupe de travail d'une vingtaine de personnes représentant le Comité du Cadre de Vie des Plateaux Nord et des habitants de Bois-Guillaume a été reçu plusieurs fois par Gilbert RENARD Maire et Philippe Billiard Maire adjoint et les services administratifs de la ville. Ce groupe de travail, qui était à l'origine de la pétition « Non à l'urbanisation démesurée de Bois-Guillaume » a remis au Maire un document de synthèse et de propositions d'amélioration du projet de PLU.

Ce groupe a été reçu par le Commissaire enquêteur qui était également destinataire du document.

### **IV / EXAMEN PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR DES OBSERVATIONS RECCEUILLIES LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**La zone agricole A a pour but d'assurer la pérennité des exploitations et de préserver la qualité du paysage généré. Dans cette optique, les demandes tendant à opérer un transfert de parcelles vers un autre zonage ne paraissent pas pouvoir être autorisées.**

Les propriétés de Mr et Mme RATEL, Mr HESSE, Mr et Mme LEBoulLENGER, sont concernées. Les terrains de Mr et Mme RATEL bordent au nord la ZAC des Portes de la Forêt et leur urbanisation éventuelle devrait s'insérer dans un projet d'ensemble qui n'est pas à l'ordre du jour. Ceux de Mr HESSE et de Mr et Mme LEBoulLENGER sont situés dans le secteur de la Bretèque aux abords duquel il n'est pas souhaitable de réduire les espaces agricoles sans avoir procédé à une réflexion d'ensemble du secteur.

Le fait que Mr Bernard Ternisien accompagne sa demande pour pouvoir construire sur un terrain de 1000m<sup>2</sup>, de la production de l'acte notarié de servitude l'autorisant à évacuer ses eaux usées vers la propriété voisine ne permet pas à son projet de remplir les conditions réglementaires du zonage NH. En effet, **auf à y déroger, la demande n'est pas recevable.** Pour conserver les caractéristiques de la zone naturelle NH située au cœur de la zone agricole, le PLU impose un **minimum parcellaire de 2000 m<sup>2</sup>** pour pouvoir construire

La **frontière** entre la zone UE constituée d'une urbanisation mixte à dominante d'habitat individuel ponctuée de collectifs et la zone UF dédiée à l'habitat résidentiel individuel, est

fixée en fonction de la forme urbaine existante à développer et suivant la nature des occupations de sols dominants.

La demande formulée par Mr CHICHMANIAN de la déplacer rue de la Haie est présentée dans le but d'éviter les injustices. Les hypothèses de modification proposées n'apportent pas les justifications d'une telle correction.

Le secteur UG à l'intérieur duquel est située la maison de Mr CELLIER rue du Commandant Dubois, est majoritairement composé d'habitat individuel sur de grandes parcelles. Le PLU confirme cette typologie et il serait illogique d'en corriger ponctuellement les limites.

Etabli dans le cadre d'un règlement de zone AUe, Le projet d'urbanisme prévoit des orientations d'aménagement cohérentes pour le secteur de la rue Vittecoq, au nord du collège Léonard de Vinci. Exclure de cet ensemble les terrains de la propriété de Mr et Mme BRUNELLE pourrait en compromettre la réalisation. Leur demande de classement en zone UF ne sera pas acceptée.

Le souhait de Mr et Mme GALLINEAU de ne pas voir s'édifier, au droit de leur propriété, l'un des collectifs prévus dans l'aménagement du secteur nord du collège Léonard de Vinci, est en l'état de la procédure difficile à concrétiser. Au stade de l'élaboration du PLU, l'organisation des zones ouvertes à l'urbanisation ne constitue qu'un schéma susceptible d'être amendé. Il faut néanmoins noter que les règles d'implantation des constructions définissent des distances propres à établir les conditions d'une bonne cohabitation et que d'éventuelles remarques pourront plus valablement être faites lors de la mise au point définitive du plan masse de la zone à urbaniser.

Le terrain convoité par Mr LABORIE pour implanter une agence « Point P » route de Neufchâtel est situé en zone AU, et fait partie d'un vaste ensemble réservé pour une urbanisation ultérieure. Il serait illogique d'y soustraire une parcelle pour une implantation commerciale qui peut vraisemblablement trouver sa place en un autre endroit plus approprié de la commune.

Parmi les autres propositions du groupe de travail du CCVPM, on peut noter que la construction de logements dans les zones AUy de la plaine de la Ronce, réservées à l'urbanisation future à dominantes d'activités n'est pas possible. Le PLU doit reprendre intégralement le règlement de la ZAC qui ne prévoit que des logements pour le gardiennage des bâtiments. L'unification des droits à construire dans les zones UE et UF,

qui ferait **disparaître la distinction** entre ces deux secteurs qui tient à la nature du parcellaire et à la destination des sols, **n'est justifiée par aucune considération d'intérêt général.**

La demande présentée par Mr DUJARDIN a pour objet de **modifier la limite** entre les zones **A et NH**, ce qui rendrait constructible une parcelle d'environ 4000 M<sup>2</sup> lui appartenant rue de la Haie, en continuité de terrains bâtis et limitrophe à un centre équestre pour handicapés implanté au cours des dernières années à la frontière des communes de BOIS-GUILLAUME et ISNEAUVILLE.

Cette urbanisation aurait pour corollaire de rendre moins précaire l'entretien du chemin d'accès aux installations du centre, puisqu'il deviendrait commun avec la desserte des lots constructibles. **Cette modification n'apparaît pas de nature à remettre en cause les objectifs essentiels du PLU ni à compromettre ses développements ultérieurs. Je ne vois pas d'objection à sa mise en œuvre.**

En limite est de la commune, le projet de PLU comporte une zone AU dans le secteur de la rue Herbeuse, en bordure de l'autoroute A 28. **La frontière** avec la zone UF voisine, appuyée sur la rue Herbeuse au nord et au sud de la demeure de Mr PIVERT, présente un décroché qui coupe sa propriété en deux. Comme le demande le propriétaire, **la totalité du terrain est désormais intégrée en secteur UF.**

Concernant les observations formulées par Mr et Mme LEANDRE pour leur pavillon 200 rue Michel Crézé, édifié sur un terrain à la frontière des zones **UF et UE**, il est exact que les **caractéristiques** des constructions autorisées dans les deux secteurs sont **différentes.**

Les **possibilités d'occupation du sol** offertes par les règles UE dans laquelle le projet de PLU a classé ce terrain peuvent effectivement leur porter **préjudice.**

Ce problème ne se serait pas posé dans le cadre d'une organisation globale du secteur, qui aurait composée l'implantation des différentes constructions en intégrant harmonieusement l'individuel et le collectif. **La modification de zonage demandée a été prise en considération et le plan de zonage a été modifié en conséquence.**

**La levée de l'inconstructibilité** d'un terrain dépendant de la propriété du Mont Fortin, **rue Delarue Leroy**

La parcelle pour laquelle le PLU propose de lever l'interdiction découlant de son classement en « espace boisé classé » est constituée d'une **prairie** dépourvue d'arbres.

D'une superficie de 6 600 m<sup>2</sup>, elle borde au sud-est le bois ceinturant la propriété du Mont Fortin qui s'étend sur 15 hectares. Dans son prolongement vers le sud, le coteau sur lequel elle se trouve abrite plusieurs constructions surplombant le quartier en forte pente. **Après consultation, le classement sera en zone UG.**

- *L'évolution de la commune*

Une divergence d'appréciation sur la façon de tenir compte de l'évolution des statistiques démographiques pour appréhender l'avenir partage les points de vue de la Ville et du collectif « CCVPN ». Ce dernier estime que les chiffres du PLU sont surestimés et qu'il convient de les revoir à la baisse.

En tout état de cause, Bois-Guillaume doit adopter un rythme de construction lui permettant de résorber l'important déficit en logements sociaux. Il ne me semble donc pas souhaitable de modifier les données sur lesquelles le PLU fonde ses prévisions de construction.

- *La levée de l'inconstructibilité d'un terrain dépendant de la propriété du Mont-Fortin, rue Delarue Leroy*

La parcelle pour laquelle le PLU propose de lever l'interdiction découlant de son classement en « Espace Boisé Classé » est constituée d'une prairie dépourvue d'arbres.

Je ne me prononcerai pas sur les promesses qui auraient pu être faites dans le passé sur le devenir de ce secteur mais il m'apparaît que donner droit au propriétaire du terrain qui souhaite le valoriser n'est pas injustifié. Cela ne va pas à l'encontre de l'intérêt général car les craintes d'une dégradation du cadre de vie et la tranquillité du quartier semblent excessives.

Parmi les opinions favorables recueillies lors de l'enquête à propos de l'éventuelle ouverture à l'urbanisation de ce terrain, certains avis évoquaient le type de construction pouvant y être édifiées avec une préférence pour des pavillons. Le classement envisagé au PLU, en zone UEa, n'est probablement pas le plus adapté pour garantir un environnement de qualité similaire à celui qui s'est constitué à proximité. Les contraintes de la zone UG voisine seraient, a priori, plus en rapport avec cet objectif.

- **La construction sur les espaces encore verts de la commune**
  - **Au nord du collège Léonard de Vinci, rue Vittecoq**

Cette zone est bordée à l'est et à l'ouest par des constructions et elle s'ouvre au sud vers le collège. Les remarques négatives de quelques habitants ont trait à la circulation et à un éventuel risque d'inondation. A contrario, plusieurs personnes estiment que la présence du collège et des équipements sportifs justifient pleinement l'urbanisation.

Les principes de desserte et de liaison viaire décrits dans le schéma d'aménagement de zone ne font pas reposer le transit des flux automobiles sur la seule rue Vittecoq. D'autres exutoires sont envisagés pour écouler la circulation.

L'axe de ruissellement à l'origine des inondations constatées au point bas du terrain est identifié sur le plan de zonage. Il appartiendra à l'aménageur de le traiter avec l'assainissement général du secteur, dans le respect des directives édictées par le service de l'eau de l'agglo et rappelées dans le règlement du PLU.

- **Le secteur des rues Girot et de l'Eglise**

Le rapport du SCOT constate, à propos des zones AUE, que pour faire face aux besoins de développement urbains, le projet de PLU répond aux principes d'une urbanisation en continuité du tissu urbain existant et que la consommation d'espace est en cohérence avec le SCOT.

Le rapport précise que la densité retenue aurait pu être plus élevée dans cette zone située au cœur du tissu urbain. La recherche de mixité entre habitat individuel et collectif est soulignée.

« Les orientations d'aménagement de ces deux secteurs à urbaniser, telles qu'elles sont proposées dans le projet de PLU ne m'apparaissent pas devoir être remises en cause. Ne pas utiliser correctement leur potentiel urbanisable, serait méconnaître les dispositions du code de l'urbanisme qui préconisent une gestion économe et équilibrée de l'espace. Dans la définition des plans masse, surtout pour le secteur de la rue Girot, il sera judicieux de prendre en considération le souhait plusieurs fois exprimé par des habitants et rappelé dans le rapport de présentation, de disposer de petits espaces de rencontre et de jeux ».

- ***La problématique de l'aire d'accueil des gens du voyage***

Le PLU a prévu un emplacement réservé au bénéfice de l'Agglomération Rouennaise en charge de la gestion des aires d'accueil pour les gens du voyage. L'emprise d'une superficie de 5000 m<sup>2</sup> route de Neufchâtel est celle d'un ancien terrain de camping fermé depuis de nombreuses années. Il délimite une zone Nv.

Les services de l'Agglo justifient le projet en expliquant que le terrain plat sera décaissé afin de le dissimuler et de limiter l'impact sonore de la route de Neufchâtel. En complément, un talus planté ceinturera l'ensemble de l'équipement.

L'accueil des gens du voyage constitue un problème difficile à résoudre et il est loin d'être totalement réglé dans l'Agglomération Rouennaise.

Le terrain retenu sur la commune de Bois-Guillaume est contesté par une seule personne, qui estime son emplacement inadéquat et invoque la violation de la loi BARNIER.

« En considération des éléments fournis par la note technique de l'Agglo, qui devra être incorporée dans les pièces du PLU, je considère que l'emplacement réservé pour l'aire des gens du voyage dans le projet de document d'urbanisme est justifié ».

## **LES CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

« En se dotant d'un nouvel outil, la ville a défini des options respectant et préservant les espaces agricoles et naturels et développant, en adéquation avec le Programme Local de l'Habitat, une offre diversifiée de logements propres à assurer la mixité.

Dans le cadre des orientations du SCOT, la commune s'est attachée à promouvoir une gestion économe de l'espace, en ouvrant à l'urbanisation des secteurs inclus dans le tissu urbain.

Par une participation active, la population a montré son intérêt pour l'évolution de la Ville. Toutes les personnes souhaitant s'exprimer oralement ou par écrit ont pu le faire dans de bonnes conditions. Les préoccupations individuelles et collectives ont été étudiées et j'ai procédé à l'analyse de tous les points de soulevés.

En conclusion de cette enquête, le Commissaire Enquêteur donne un avis favorable au projet de PLU assorti de certaines suggestions ou recommandations.

## **V / MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU APRES ENQUETE PUBLIQUE**

### **V.1 - Modifications tenant compte de l'avis des PPA**

Les avis des PPA ont fait l'objet d'une analyse par les services municipaux et ont globalement été pris en compte dans les différents documents qui constituent le PLU. Ces avis ont donc nécessité, soit des ajouts, soit des rectifications, notamment dans le rapport de présentation, le règlement, le schéma graphique -

Une synthèse de ces changements est faite ci-dessous :

#### **1. Les services de l'Etat, la Direction Départementale de l'Equipement**

- **le rapport de présentation**

- La déclinaison « communale » des objectifs quantitatifs et qualitatifs du Schéma Directeur Rouen-Elbeuf (SDRE), cette remarque a été prise en considération pages 17, 20, à 22
- Les remarques relatives au développement de la Plaine de la Ronce et sa déclinaison à l'échelle communale ont été prises en considération pages 30-31.
- , Des justifications relatives aux perspectives de développement de la commune ont été apportées aux paragraphes 4.3 et suivants (pages 93 et 102).
- L'analyse des impacts environnementaux du classement AU a été développée aux paragraphes 6.6 et suivants (pages 173-186).
- La traduction réglementaire des objectifs de mixité sociale et plus particulièrement les orientations en matière de programmation de logements ont été approfondies au paragraphe 4.4, page 96.
- Les observations au regard de la loi SRU ont été prises en considération aux pages 49-50.

→ La prise en compte des risques :

Concernant la problématique cavités souterraines, des modifications ont été apportées au **paragraphe 5.3.6, page 132**.

Concernant les ruissellements, un complément a été fait sur la compatibilité du PLU avec le SAGE, se référer à la **page 80**.

- **le règlement**

→ Concernant les articles 6 et 7 (implantation des constructions par rapport aux voies), les prescriptions nécessaires ont été apportées.

→ Les autres points ayant fait l'objet d'observations ont été analysés et modifiés si nécessaire.

- **Le règlement graphique - plan de zonage -**

→ Les remarques émises ont été, **pour l'essentiel**, prises en considération. En effet, les articles du Code de l'Urbanisme ont été indiqués sur la légende du plan de zonage. De plus, la liste des emplacements réservés figure en légende du règlement graphique.

## **2. Syndicat mixte pour le SCOT de l'Agglomération Rouen-Elbeuf**

- **le rapport de présentation**

→ Perspectives démographiques et développement urbain :

Des justifications ont été apportées dans le **paragraphe 4.3** « Les perspectives de développement de la commune » et suivants. (**pages 93 à 103**)

→ Paysage, environnement et cadre de vie :

Concernant cette thématique, des modifications et justifications ont été apportées **page 108** (paragraphe 5.2.1 « Définition et répartition des différents types de zones »).

## **3. Communauté d'Agglomération de Rouen**

- **le rapport de présentation**

→ En ce qui concerne le règlement de collecte des ordures ménagères, les modifications nécessaires ont été faites, (page 87).

→ Sur la thématique « scénario de développement de l'habitat », des compléments ont été apportés dans le paragraphe 4.4 et pour « Les orientations en matière de programmation de logements », (page 96 et suivantes).

- **Le règlement**

→ Dans le secteur AUy, « la Plaine de la Ronce » sont reprises intégralement les dispositions adoptées lors de la mise en compatibilité du POS de 1993. (Cf. Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser, page 52).

#### **4. Pôle de l'eau de la Communauté d'Agglomération Rouennaise**

- **Le plan de zonage**

→ Suite à la remarque et conformément au bilan hydrologique, la zone d'expansion des ruissellements dans le secteur des rouges terres a été élargie et l'axe rue de l'Eglise ajouté.

- **Le règlement**

→ Les observations concernant « la prise en compte des ruissellements » ont été prises en considération page 8.

→ Concernant « la gestion des eaux pluviales » pour l'ensemble des zones AU et AU indicées, la rédaction de l'article 4 prend en compte les observations faites par le pôle de l'eau (Cf. Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser, page 52).

D'autres observations, après concertation avec les services de l'Agglomération, n'ont pas été prises en considération.

## V.2 - Modifications tenant compte de l'avis du Commissaire Enquêteur

1. Le commissaire enquêteur précise : « *Outre l'abandon de l'emplacement réservé pour la construction de logements sociaux rue des Forrières qu'un projet familial rend caduque, en fonction des arguments développés dans son rapport, le Commissaire Enquêteur propose de retenir les demandes de modifications de zone formulées par Mr PIVERT rue Herbeuse, DUJARDIN rue de la Haie, et Mr et Mme LEANDRE rue Michel Crezé. «....*

Sur ce premier point la ville retient dans le PLU tel qu'il est proposé à l'approbation :

- la suppression de l'emplacement réservé rue des Forrières
- la modification du règlement graphique au droit de la propriété de M. PIVERT, rue Herbeuse
- la modification du règlement graphique au droit de la propriété de M. et Mme LEANDRE, rue de la Prévotière

2. La ville ne donne pas suite à la requête formulée par Monsieur Dujardin, réaffirmant ainsi sa volonté de maintenir intact les espaces agricoles de la zone A.
3. *...Afin de tenir compte des préoccupations légitimes d'un nombre important d'habitants du quartier du Mont-Fortin, je suggère d'inclure en zone UG la prairie située en bordure de la rue Delarue Leroy.*

Sur ce point la ville tient compte de cette suggestion du Commissaire enquêteur en modifiant le zonage au niveau de la propriété du Mont Fortin à proximité de l'EBC -Le nouveau zonage UG permet la construction, mais en limite la hauteur et la densité. Par ailleurs, dans un souci une mixité sociale, un emplacement réservé pour la réalisation de 2 logements locatifs sociaux est ajouté.

- 4 *...Enfin, pour prendre en considération une remarque souvent formulée, je propose de prévoir au sein des deux zones AUe ouvertes à l'urbanisation, de petits espaces verts publics de jeux et de rencontre.*

Pour tenir compte de cette dernière proposition du commissaire enquêteur, les orientations d'aménagement des zones AUe précisent désormais « *Contigus, ou*

*reliés par des maillages doux, des espaces communs aménagés et dédiés aux jeux seront prévus dans les deux secteurs, sur la base de 20 m<sup>2</sup> par logement »*

Cette disposition est également écrite dans la partie réglementaire du PLU

### **V.3 - Modifications tenant compte des observations des Bois-Guillaumais**

1. La constructibilité d'un terrain dépendant de la propriété du Mont Fortin rue Delarue Leroy et les craintes d'y voir une forte densification ont amené le commissaire enquêteur à suggérer un classement de la parcelle en UG – La Ville effectuera ce changement –
2. Les craintes de voir se construire dans le secteur du Mont Fortin, des immeubles collectifs. Il convient de rappeler que ce secteur présente une typologie d'habitat individuel sur la quasi-totalité des parcelles. Le tissu urbain s'est développé sur des coteaux aux accès difficiles. La trame viaire existante, l'imbrication des constructions et l'exiguïté du parcellaire rendent, difficile, dans ce quartier atypique, toute nouvelle implantation de logements collectifs. Aussi, leur construction sera interdite et cette mention figurera dans le règlement de la zone UE.
3. Une crainte était également émise sur le projet de construction d'un immeuble ZAC du Champ des Oiseaux, au droit d'un emplacement réservé pour du logement social. Considérant, la topographie de la parcelle et les craintes soulevées, la ville a proposé de supprimer cet emplacement réservé.

### **VI / SYNTHESE DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU**

Le PLU tel qu'il est soumis à l'approbation du conseil municipal a donc évolué depuis le 3 juillet 2007. En effet, un certain nombre de corrections, compléments, ajustements ont été faits, pour tenir compte essentiellement des avis émis par les Personnes Publiques Associées, du Commissaire Enquêteur, et certains Bois-Guillaumais :

Il en est dressé ci-dessous la synthèse :

- **Rapport de présentation**

Différents compléments du rapport ont été faits (voir plus haut). Ils tiennent compte essentiellement des justifications concernant :

- l'équilibre et la mixité de l'habitat, avec cartes et tableaux correspondant,
- la justifications des zones AU par rapport aux projections démographiques et à la loi SRU,
- les dérogations à la loi Barnier (étude annexée)
- les incidences liées aux zones d'urbanisation futures

- **Le Règlement**

Le règlement a également subi quelques modifications ; il s'agit pour l'essentiel d'un complément des articles 6 et 7, avec l'ajout de schémas.

Des règles spécifiques ont été rédigées pour les zones AU et AUe.

A noter également, la mention dans toutes les zones U aux articles 2

#### 2.2. - Mixité des programmes de logements

En cas de réalisation d'un programme comptant 15 logements ou plus - y compris par changement de destination de bâtiments existants -, au moins 20 % des logements doivent être des logements locatifs sociaux. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi au nombre entier inférieur.

Dans **Zones et secteurs AU et AUe** il convient de lire

#### 2.5. - Mixité des programmes de logements :

En cas de réalisation d'un programme de logements – y compris par changement de destination de bâtiments existants-, au moins 30 % des logements doivent être des logements locatifs sociaux. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi au nombre entier inférieur.

- **Le règlement graphique**

Il a subi également quelques modifications qui sont énumérées de manière exhaustive ci-dessous :

- la légende est modifiée,
- la liste des emplacements réservés apparaît sur le plan,
- un axe de ruissellement a été élargi dans la zone A au sud de la voie de contournement,
- un axe de ruissellement a été ajouté rue de l'Eglise,
- le zonage au droit de la parcelle rue Delarue Leroy de 6 600 m<sup>2</sup>, bordant un EBC figurait au PLU arrêté en UEa. Elle apparaît en UG avec en partie un emplacement réservé,
- le zonage d'une parcelle rue de la Prévotière, au sud du lotissement « Les jardins du Prévot II », figurait au PLU arrêté en UE, elle apparaît désormais en UF,
- le zonage de la parcelle de Mr Pivert rue Herbeuse figurait au PLU arrêté en AU : elle apparaît désormais en UF.

- **La liste des emplacements réservés**

Elle a été modifiée pour tenir compte :

- de l'avis de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise : ajouts des emplacements réservés dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de Plaine de la Ronce (voirie et aménagements paysagers)
- de la requête de Madame Bellemère, et de l'accord de la Ville : suppression de l'emplacement réservé rue des Forrières
- de la modification du zonage de la parcelle rue Delarue Leroy et de l'ajout d'un emplacement réservé pour 2 logements sociaux
- de la suppression de l'emplacement réservé dit SH3, dans la ZAC du Champ des Oiseaux

- **Les orientations d'aménagement**

Elles ont été complétées pour ce qui concerne les caractéristiques de l'habitat, les accès et voirie, les caractéristiques des terrains, les espaces libres et plantations  
Ces orientations précisent que des espaces communs aménagés et dédiés aux jeux seront prévus dans les deux secteurs, sur la base de 20 m<sup>2</sup> par logement.

- Annexe étude hydrologique

Par courrier du 19 novembre 2007 la Communauté de l'Agglomération de Rouennaise a transmis la version finale du bilan hydrologique - c'est donc cette dernière version qui sera annexée au PLU

-----  
Documents annexés au projet de délibération :

- rapport du commissaire enquêteur
- règlement graphique
- rapport de présentation
- règlement
- PADD
- orientations d'aménagement
- étude complémentaire justifiant des dérogations à l'article L.111.1.4 du Code de l'urbanisme

-----  
Consultation du dossier complet :

- service Urbanisme (Sophie Gilet)

-----  
Renseignements complémentaires

- Gilbert RENARD, Philippe BILLIARD, Antoine AMELINE, Sophie GILET

