

# COMMUNE DE SAINT-AUBIN-LES-ELBEUF

Modification Simplifiée n°4  
du  
Plan Local d'Urbanisme

*Notice explicative*



PLU approuvé le 10 juillet 2014  
PLU ayant fait l'objet :  
d'une modification simplifiée n°1 le 29 juin 2015  
d'une révision simplifiée le 12 décembre 2016  
d'une modification simplifiée n°2 le 29 mai 2017  
d'une modification simplifiée n°3 le 25 juin 2018  
d'une modification simplifiée n°4 le 25 juin 2018

# SOMMAIRE

---

1. Choix de la procédure.....	3
2. Présentation de la modification simplifiée.....	5
2.1. Assurer le développement de Mondial Auto et conforter le tissu économique local. ....	6
2.2. Prendre en compte les risques en présence et la sensibilité de l'environnement .....	7
3. Modifications proposées au document d'urbanisme .....	11
3.1. Modifications apportées au rapport de présentation.....	11
3.2. Modification des orientations d'aménagement.....	11
3.3. Modification des règlements écrit et graphique.....	12
3.3.1. Modification apportée au règlement écrit.....	12

## 1. Choix de la procédure

---

Depuis le 1er janvier 2015, la Métropole Rouen Normandie est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et documents en tenant-lieu. L'exercice de cette compétence par la Métropole ne permet plus aux Communes de prescrire de nouvelles procédures d'évolution de leur document d'urbanisme. Dans l'attente du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), la Métropole peut cependant mener des procédures simplifiées telles que des modifications ou des mises en compatibilité.

Afin de pérenniser l'entreprise Mondial Auto et de conforter le développement d'activités dans la zone industrielle de Saint-Aubin-lès-Elbeuf, la commune de Saint-Aubin-lès-Elbeuf a saisi la Métropole Rouen Normandie le 6 juin 2016 afin d'adapter son Plan Local d'Urbanisme au projet d'extension de l'entreprise Mondial Auto, qui projette de créer une nouvelle unité de déconstruction et d'adapter son activité à la prise en charge des véhicules électriques. S'inscrivant dans les objectifs de développement du recyclage des pièces automobiles promus par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, ce projet consiste en la réalisation d'une extension du site actuel de 3.8 ha qui permettra d'accroître les capacités de stockage des véhicules hors d'usage et nécessite d'adapter le PLU de la ville de Saint-Aubin-lès-Elbeuf.

Selon l'article L 153-37 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du président de l'E.P.C.I. qui établit le projet de modification et le notifie aux Personnes Publiques Associées avant d'être mis à disposition du public durant un mois. Les modalités de cette mise à disposition sont précisées par le Conseil Métropolitain et portée à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

La procédure de modification simplifiée du PLU est retenue dans la mesure où la modification décrite ci-dessus :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- ne diminue pas les possibilités de construire,
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- vise à modifier un élément mineur.

Les conditions de mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée posée par les articles L153-45 et suivants du code de l'urbanisme sont donc ainsi respectées.

Le Président a prescrit la modification simplifiée dans un arrêté en date du 30 janvier 2018 (N°PPVS – LC – 17.401).

Conformément à la délibération du Conseil Métropolitain du 23 mars 2016, les modalités de mise à disposition du public sont fixées de la façon suivante :

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

- Huit jours au moins avant le début de cette mise à disposition, l'affichage au siège de la Métropole Rouen Normandie ainsi qu'en Mairie de Saint-Aubin-lès-Elbeuf 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 des observations.
- Dans ce même délai, cet avis est également publié en caractères apparents dans un journal diffusé

dans le département et sur les sites internet de la Métropole Rouen Normandie et de la commune de Saint-Aubin-lès-Elbeuf.

Pour consulter le dossier de modification :

- La mise à disposition du public du projet de modification, de l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, des avis émis par les personnes publiques associées, pendant un mois, à la Métropole Rouen Normandie (Le 108 – 108 Allée François Mitterrand – 76006 Rouen Cedex)
- et à l'Hôtel de Ville de Saint-Aubin-lès-Elbeuf (Esplanade de Pattensen, 76410 Saint-Aubin-lès-Elbeuf)
- La mise en ligne du projet et de l'exposé de ses motifs sur les sites internet de la Métropole Rouen Normandie et de la ville de Saint-Aubin-lès-Elbeuf.

Pour s'exprimer sur le projet :

- La mise en place d'un registre où le public peut formuler ses observations au siège de la Métropole Rouen Normandie et à la Mairie de Saint-Aubin-lès-Elbeuf et ce pendant toute la durée de la mise à disposition.
- Toute personne peut également s'exprimer par courrier à l'attention de Monsieur le Président de la Métropole pendant toute la durée de la mise à disposition.

A l'issue de cette procédure un bilan sera présenté devant le Conseil Métropolitain, qui délibèrera et approuvera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les Personnes Publiques Associées et des observations du public.

La délibération d'approbation fera l'objet d'un affichage au siège de la Métropole Rouen Normandie et en Mairie de Saint-Aubin-lès-Elbeuf pendant une durée de 1 mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

## 2. Présentation de la modification simplifiée

L'entreprise Mondial Auto projette d'agrandir son site d'exploitation de Saint-Aubin-lès-Elbeuf afin de développer son activité par la création d'une nouvelle ligne de désassemblage et le traitement des véhicules électriques. Cette extension nécessite de dédier les terrains bordants le site actuel au stockage de véhicules hors d'usage et d'adapter le document d'urbanisme de la commune de Saint-Aubin-lès-Elbeuf en modifiant l'OAP en vigueur sur la zone industrielle, en adaptant la zone UE du PLU et en supprimant l'emplacement réservé n°5 pour la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Saisie par le porteur de projet, la Métropole Rouen Normandie, compétente en matière de développement économique et la commune de Saint-Aubin-lès-Elbeuf ont souhaité accompagner sur leur territoire le développement de cette activité qui s'inscrit dans les objectifs de la transition énergétique et dont le développement aura un impact positif direct sur l'emploi local avec la création de 22 postes.

La modification simplifiée du PLU s'articule autour de 3 enjeux :

- Conforter la zone industrielle de Saint-Aubin-lès-Elbeuf et le tissu économique local,
- Prendre en compte les risques en présence et la sensibilité de l'environnement,
- Garantir l'insertion paysagère du site.

*Extrait du PLU de Saint-Aubin-Lès-Elbeuf et périmètre de l'entreprise*



## 2.1. Assurer le développement de Mondial Auto et conforter le tissu économique local.

Soutenu depuis l'été 2014 par la mission de revitalisation économique du territoire elbeuvien, à laquelle participent activement les services de la CCI Rouen Métropole et de la Métropole Rouen Normandie, ce projet d'extension de l'entreprise Mondial Auto prévoit l'implantation d'une chaîne industrielle de désassemblage et de valorisation des véhicules thermiques et électriques, avec, à la clé, la création de 22 emplois industriels.

Cette nouvelle activité présente un enjeu important pour le territoire elbeuvien qui a été fortement impacté ces dernières années par de nombreuses mutations industrielles. Adossé à un programme d'investissements de plus d'un million d'euros, le projet de la société MONDIAL AUTO viendra conforter 3 enjeux majeurs pour son développement :

1. Lui assurer de nouvelles sources d'approvisionnement. L'activité du recyclage automobile nécessite des surfaces au sol très importantes, le projet d'extension devrait ainsi permettre une augmentation de 40% de sa capacité d'accueil, et par voie de conséquence un doublement des véhicules pris en charge.
2. Industrialiser et optimiser ses process de déconstruction et de dépollution afin d'accroître sa productivité. L'enjeu étant de maintenir sa position de leader régional du recyclage véhicules hors d'usage, sur un marché où la demande de ses clients est toujours croissante, tout particulièrement celle des compagnies d'assurance et des constructeurs automobiles, au premier rang desquels se trouve la société GAÏA, filiale du groupe RENAULT Environnement.
3. Enfin, être en anticipation sur un marché en constante évolution technique et réglementaire en réalisant l'unité pilote de recyclage de VHU électrique en Normandie, et la seconde sur le plan national.

L'extension de l'entreprise Mondial Auto concerne en grande majorité des terrains déjà situés en zone urbanisée (UE) et pour une plus petite partie en zone à urbaniser (AUEg) déjà classée à vocation économique.

**Tableau de synthèse des règles relatives au gabarit dans les zones UE, AUE et AUEg**

Intitulé des zones	UE	AUE	AUEg
<b>Vocation des zones</b>	En chapeau : zone urbaine à caractère économique, industriel et artisanal	En chapeau : à vocation principale d'activités économiques	En chapeau : à vocation principale d'activités économiques + vocation d'équipements communautaires liés à l'accueil des gens du voyage
<b>Emprise au sol maximal</b>	40 % annexes comprises sauf extensions mesurées	40% annexes comprises	40% annexes comprises
<b>Hauteur</b>	15 mètres sauf extensions mesurées	15 mètres	15 mètres

Ce projet se situe dans le prolongement de la zone industrielle de Saint-Aubin-lès-Elbeuf et du Port Angot et viendra conforter le tissu économique de la commune tout en assurant un développement cohérent de ce secteur à l'écart de l'urbanisation résidentielle.

Ce programme de développement aura par ailleurs un impact positif direct sur l'emploi local avec la création de 22 postes, dans les métiers de la mécanique et de la logistique, et s'inscrivant dans un parcours d'insertion professionnelle.

## **2.2. Prendre en compte les risques en présence et la sensibilité de l'environnement**

L'opération est concernée par des risques et nuisances dues à la proximité de la Seine et d'un tissu d'industries à risque faisant tous deux l'objet de Plans de prévention des risques :

### **2.2.1. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)**

Elaboré afin de prendre en compte les risques générés par les installations de BASF et de Maprochim, le périmètre d'exposition aux risques s'étend sur une partie du terrain actuellement occupé par l'entreprise Mondial Auto. Uniquement concernée par la zone de recommandations du PPRT qui n'impacte qu'une petite partie de sa propriété et ne concerne pas son bâtiment, le projet d'extension de l'entreprise a été défini en dehors du périmètre d'exposition et n'est donc pas soumis à la prise en compte du règlement du PPRT. Le projet s'avère donc conforme aux risques technologiques en présence.

### **2.2.2. Le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI)**

Actuellement, le site de l'entreprise est concerné par plusieurs zonages du PPRI. Environ les  $\frac{3}{4}$  du site sont couverts par un zonage de contraintes plus faibles aux inondations (zone bleue), dans lequel sont à la fois repérés des espaces urbanisables et d'autres espaces urbains occupés à ce jour par des zones de stockage de véhicules hors d'usage.

L'extension Mondial Auto concerne les terrains situés à l'Est du site d'exploitation actuel. Ces terrains ne font l'objet d'aucune occupation à ce jour et sont repérés comme espaces naturels (zone B1).

Dans cette zone B1, le règlement du PPRI stipule que *« les dispositions de la zone rouge (R1) s'appliquent strictement à l'exception des aires de caravanage qui peuvent comprendre des installations fixes composées exclusivement de sanitaires ou gardiennage. »*

La réglementation des terrains classés R1 indique qu'ils conservent un statut non constructible. En ce qui concerne les activités économiques, le règlement précise que *« ne peuvent y être autorisés que : ... Les travaux d'infrastructure publique à condition de ne pas entraver l'écoulement des crues ainsi que les aires de stationnement liées aux activités économiques implantées en zone bleue, sous réserve qu'elles se situent strictement au niveau du terrain naturel »*.

Afin de respecter le PPRI, une attention particulière a été apportée aux aménagements de l'ensemble du site (existant + extension).

Ainsi, le bâtiment actuel fera l'objet d'une extension à l'arrière de ce dernier, de manière à être situé en dehors de la zone bleue. Cette extension permettra d'accueillir un nouvel atelier de déconstruction. Sur la partie du site en extension, seuls les terrains en dehors de la zone bleue du PPRI recevront des zones de stockage de véhicules hors d'usage. Ces véhicules seront stockés dépollués. La partie de l'extension en zone bleue espaces naturels sera aménagée de manière à ne recevoir que :

- L'accès camions matières ;
- La zone de stationnement camions en attente de livraison ;
- Une partie des bassins de rétention eaux incendies et de régulation ;
- La zone de retournement, le parking des salariés ainsi qu'une zone de livraison et d'expédition d'environ 13 000m<sup>2</sup>.

L'ensemble des véhicules présents sur cette zone, n'y seront arrêtés ou stationnés que de façon temporaire et uniquement en période de production du site. En dehors des plages horaires d'ouverture, cet espace sera totalement libéré.

Par ailleurs, la zone sera installée sur une plateforme étanche avec une collecte des eaux de pluie qui seront ensuite transférées dans le bassin de régulation puis dans un séparateur. Le réseau d'eaux de pluie sera équipé d'une vanne d'isolement qui sera actionnée en cas de pollution éventuelle.

A noter par ailleurs que des mesures complémentaires seront prises pour optimiser la gestion environnementale des parcelles actuellement occupées par l'entreprise en zone inondable :

- Les VHU seront dépollués dès leur arrivée sur le site : l'ensemble des fluides seront transférés dans des cuves double peau via un réseau de tuyauterie ;
- Les batteries des véhicules seront également déconnectées dès leur arrivée sur le site ;
- Enfin, un plan d'évacuation d'urgence des véhicules stockés sur le périmètre inondable (site actuel de MONDIAL AUTO) a été mis en place. Il prévoit que les 400 véhicules concernés seront temporairement transférés dans les espaces libres de la zone non inondable.

Sur l'ensemble du site, les espaces libres représenteront 40% de la surface de l'entreprise.

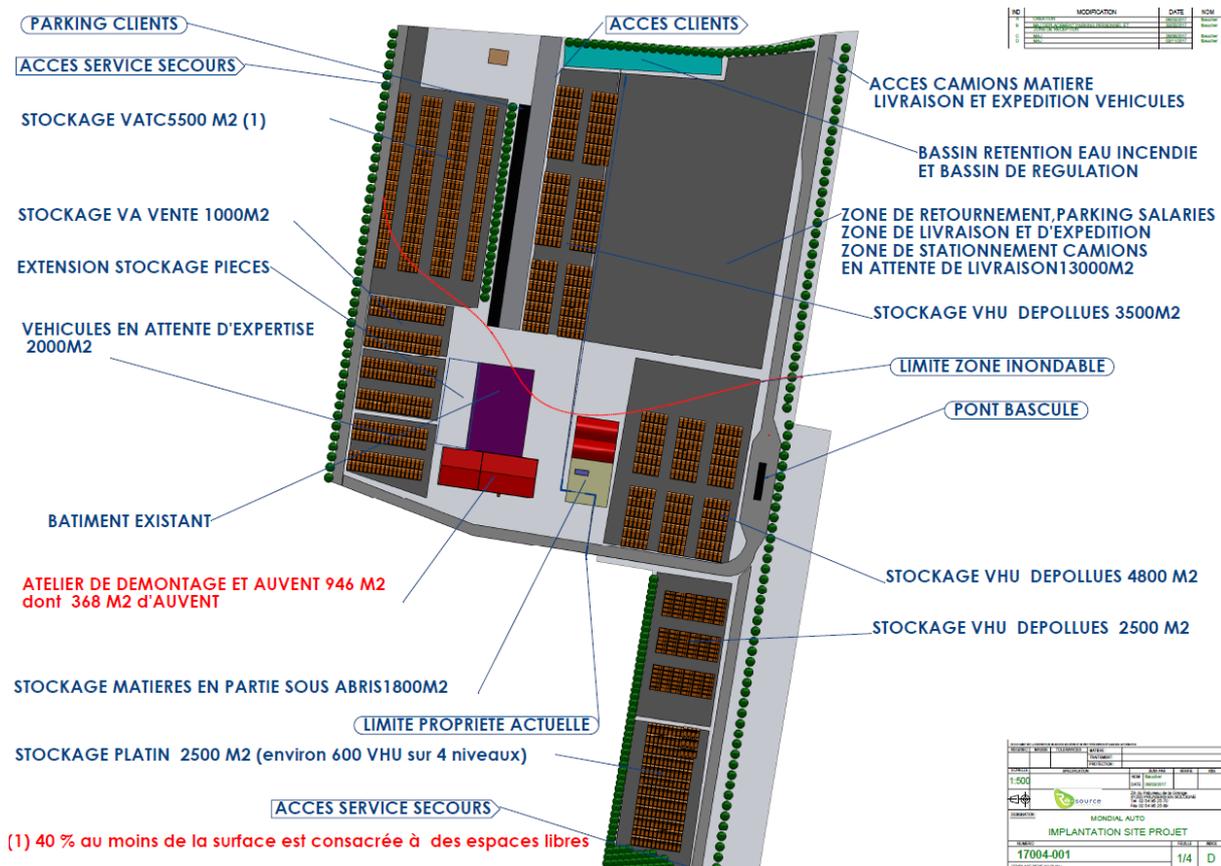


Schéma d'aménagement du site après extension

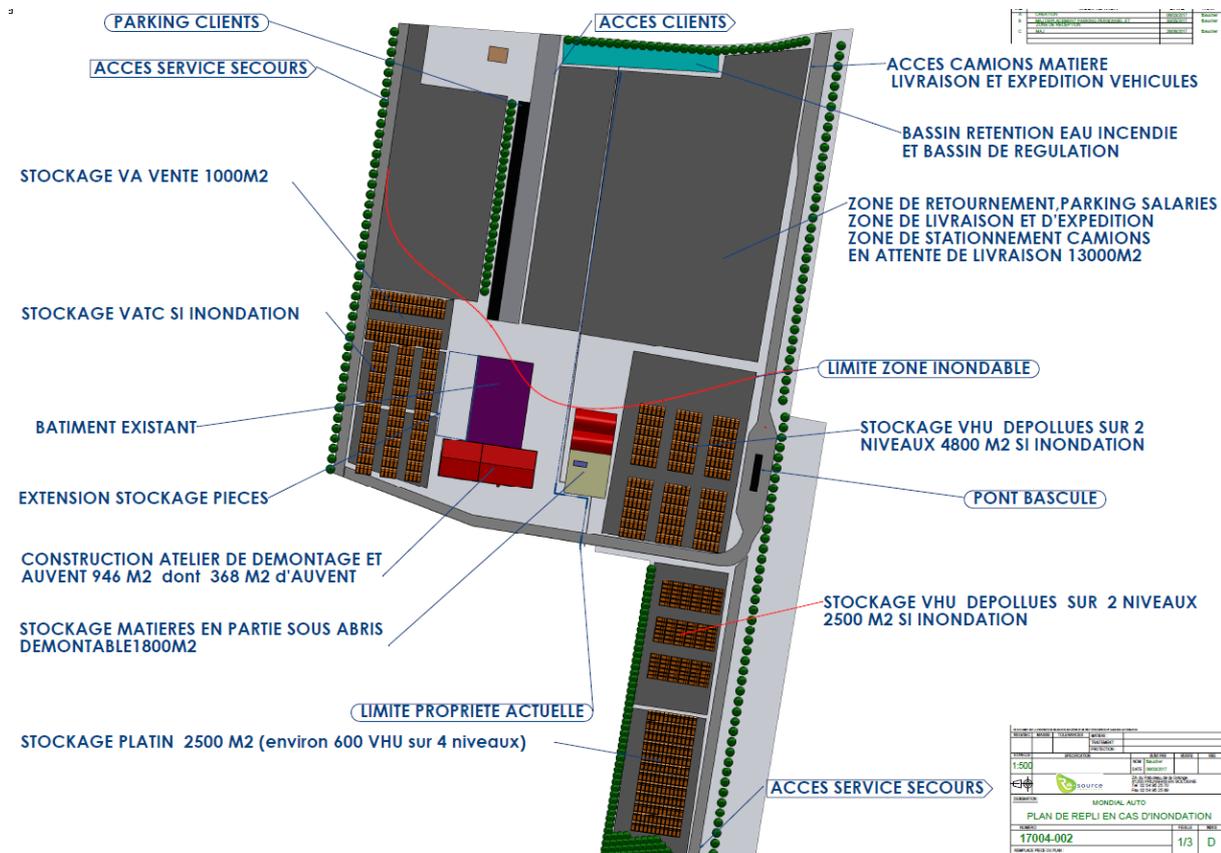


Schéma de principe de repli en cas d'inondation

### 2.2.3. Garantir l'insertion paysagère du site

Situé dans le prolongement de la zone industrielle et face à la zone du Port Angot, l'extension du site Mondial Auto s'inscrit, en termes d'environnement proche dans un paysage largement impacté par les installations industrielles, et présente à ce titre des enjeux relativement faibles.

Toutefois, il faut noter l'existence de plusieurs parcelles boisées en périphérie du site qui concourent à assurer une trame paysagère. Ainsi, les parcelles AB 50 et AB 182 sur Saint-Aubin-lès-Elbeuf et les parcelles AB 296 et AB 298 sur Cléon comprises dans le projet font l'objet d'un classement en Espace Boisé Classé soit en totalité soit pour partie et sans présenter systématiquement de boisements sur site. Situés en périphérie des terrains nécessaires à l'opération, les arbres en place permettront d'assurer un espace tampon entre le site de l'entreprise, l'espace public et la zone du plan d'eau située sur la commune de Cléon. Les espaces boisés seront conservés. En plus de leur rôle d'espaces de refuge pour la petite faune, ces arbres permettront d'assurer une coupure d'urbanisation de la zone industrielle ainsi qu'une bonne insertion paysagère du projet et ce d'autant plus que les stockages à assurer sur le site ne généreront pas de hauteurs importantes.

### **3. Modifications proposées au document d'urbanisme**

---

#### **3.1. Modifications apportées au rapport de présentation**

Pages 9, 13, 18 et 35 du volume 2 du rapport de présentation : après avoir rappelé que la zone AUE est destinée à l'accueil d'activités économiques, le rapport de présentation évoque la zone AUEg comme un secteur stratégique susceptible d'accueillir une aire d'accueil des gens du voyage. Compte-tenu de la non compatibilité des règles du PPRI avec les aménagements à réaliser pour la création d'une aire des gens du voyage, il semble justifié de modifier ce sous-secteur et ce d'autant plus qu'une réflexion globale est actuellement en cours au sein de la Métropole Rouen Normandie pour définir des espaces affectés à cette vocation et répondre ainsi aux obligations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

Il est donc proposé de supprimer, dans le volume 2 du rapport de présentation, le paragraphe concernant le sous-secteur AUEg situé le long de la RD 144 et de la rue de la Paix. Ces modifications concernent les pages 9, 13, 18 et 35 du rapport de présentation.

#### **3.2. Modification des orientations d'aménagement**

La zone à urbaniser industrielle fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation visant à garantir une cohérence d'aménagement de plusieurs terrains actuellement libres de toute construction et appartenant à différentes entreprises.

Cette OAP permet de répondre à un souhait d'organisation de futurs projets d'urbanisation en définissant les accès possibles et les boisements à conserver dans une logique de valorisation de la trame verte de la commune.

Le périmètre de cette orientation d'aménagement et de programmation répondait à une certaine logique dans la mesure où les surfaces de stockage de l'entreprise Mondial Auto évoluaient en diminuant. Dans le contexte présent d'un projet nécessitant de réaliser une extension du bâtiment existant, d'accroître les surfaces de stockage des véhicules hors d'usage et de supprimer la zone AUEG destinée à la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage, cette OAP nécessite d'être adaptée.

Le site actuel d'exploitation de l'entreprise, ne pouvant être mobilisé par un projet d'aménagement d'ensemble, tel que prévu initialement par le PLU, il a vocation à sortir de l'emprise de l'OAP tout comme la zone AUEg mobilisée également par le projet de l'entreprise.

Les orientations définies dans cette OAP en matière d'aménagement paysager restent toutefois garanties par le cadre réglementaire du plan de zonage qui impose la réalisation d'un alignement planté le long de la RD 144. De plus, les terrains arborés, situés sur la commune de Cléon, protégés au titre des espaces boisés classés, jouxtant le projet, permettront d'assurer une transition paysagère de qualité avec l'espace environnant.

Compte-tenu de ce cadre réglementaire contraint, l'OAP de la zone à urbaniser industrielle est modifiée de manière à pérenniser la cohérence d'aménagement des terrains situés à l'angle de la RD144 et de la rue Pasteur prolongée tout en sortant les terrains nécessaires au projet d'extension Mondial Auto dont la cohérence d'aménagement reste garantie par le plan de zonage et le classement en EBC.



OAP en vigueur PLU



OAP modifiée

### 3.3. Modification des règlements écrit et graphique

#### 3.3.1. Modification apportée au règlement écrit

##### a) Modification de la zone UE

La zone AUEg située rue de la Paix étant supprimée, un nouvel emplacement réservé est positionné dans le PLU afin de permettre la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage. Le règlement de la zone UE est donc adapté afin de permettre le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs dans le secteur identifié au plan de zonage en Emplacement réservé pour la réalisation d'aire d'accueil des gens du voyage.

L'article UE1 est modifié de la façon suivante :

## **Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol admises**

### **I - Rappels:**

1. Les installations mentionnées aux articles L.421-1 et suivants du Code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés délimités au titre de l'article R123-11i Code de l'urbanisme. et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme.
4. Pour les parcelles concernées par un zonage lié au PPRI ou au PPRT, les règles liées à cette servitude et figurant en annexe du PLU devront être respectées.

### **II - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes:**

- 1.1 Les constructions annexes aux logements existants : garage, abris de jardin.,
- 1.2 Les équipements d'infrastructure.
- 1.3 Les démolitions.
- 1.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et quelles soient compatibles avec le caractère de la zone
- 1.5 L'extension mesurée des constructions existantes.
- 1.6 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.
- 1.7 Les clôtures.

### **Sauf dans les secteurs UEh, et à condition qu'elles n'engendrent pas de risques délimitant des périmètres de danger:**

- 1.8 Les constructions à usage de bureaux et de services.
- 1.9 Les constructions à usage de commerce et d'artisanat.
- 1.10 Les constructions à usage industriel.
- 1.11 Les constructions à usage d'entrepôts.
- 1.12 Les constructions à usage hôtelier.

### **III - Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après:**

- 1.13 La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, sans changement de destination ou création de logement supplémentaire.

## Dans le secteur UEh:

- 1.14 Les constructions directement liées à l'activité de l'hôpital.
- 1.15 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone

## Dans le secteur identifié au plan de zonage en Emplacement réservé pour la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage

- 1.16 Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles ou démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

La modification du règlement de la zone UE concerne également l'article UE 11-5-2 :

Afin d'adapter, la réglementation du PLU sur les clôtures à celle relative aux installations classées et notamment l'article 15 de l'arrêté ministériel du 26 novembre 2012 portant sur les prescriptions générales applicables aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à la rubrique 2712-1, la hauteur maximale des clôtures pour les ICPE est portée à 3 mètres.

L'article UE 11-5-2 est modifié de la façon suivante :

### 11.5 Clôtures

- 11.5.1 Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades de constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants Si elles sont peintes, elles doivent l'être de teinte neutre.
- 11.5.2 Les types de clôtures interdites sont:
- les clôtures ou les murs de plus de 2m de hauteur, excepté pour les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement pour lesquelles les clôtures ou les murs ne doivent pas dépasser 3 mètres de hauteur.**
  - les clôtures ou murs d'aspect médiocre (plaques de ciment lisses et grises interdites sur rue, murs en parpaings non revêtus...)

## b) Modification de la zone AUE

La qualification de la zone AUE est maintenue en l'état, seul le paragraphe concernant le sous-secteur AUEg est supprimé. Cette modification est également portée à l'article 1 : occupations et utilisations du sol admises, au point IV.

La suppression de ce secteur AUEg est cohérente avec les deux dossiers de modifications actuellement en cours sur la commune de Saint-Aubin-lès-Elbeuf : modification simplifiée n°3 projet de jardinerie et modification simplifiée n°4 : projet Mondial Auto.

Enfin, de manière identique à la zone UE, l'article relatif aux clôtures est adapté afin de prendre en compte la réglementation en matière d'ICPE :

L'article AUE 11-5-2 est modifié de la façon suivante :

### **11.5 Clôtures**

11.5.1 Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades de constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants. Si elles sont peintes, elles doivent l'être de teinte neutre.

11.5.2 Les types de clôtures interdites sont:

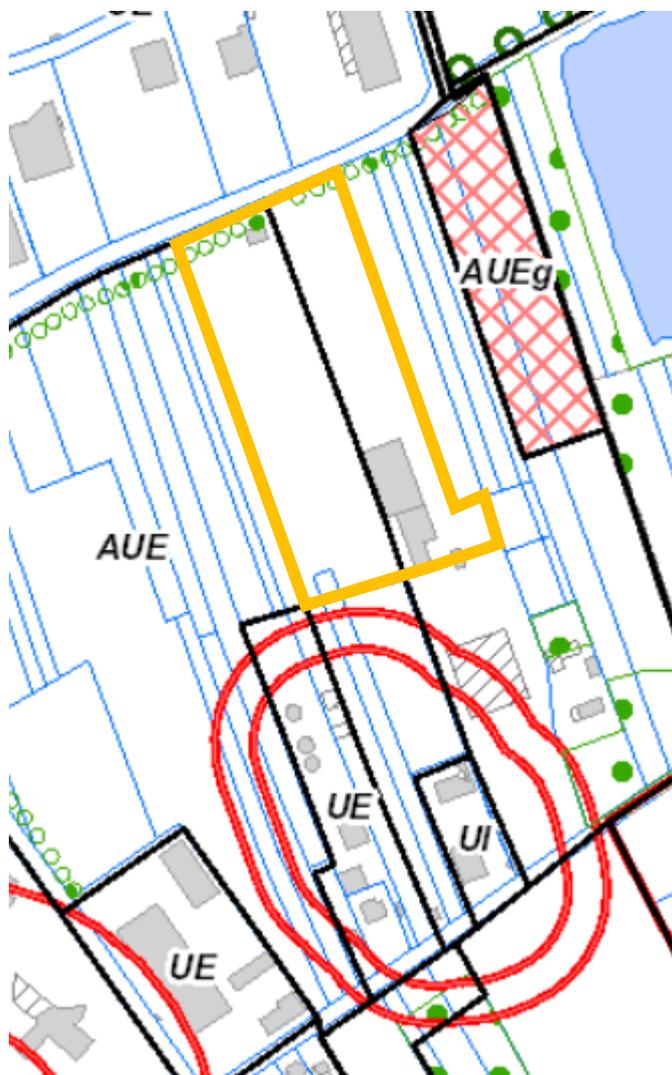
- les clôtures ou les murs de plus de 2m de hauteur, excepté pour les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement pour lesquelles les clôtures ou les murs ne doivent pas dépasser 3 mètres de hauteur.**
- les clôtures ou murs d'aspect médiocre (plaques de ciment lisses et grises interdites sur rue, murs en parpaings non revêtus...)

### 3.3.2. Adaptation du plan de zonage aux emprises actuelles et futures de l'entreprise Mondial Auto

- Adaptation du plan de zonage à l'emprise actuellement occupée par Mondial Auto

L'entreprise Mondiale Auto occupe à ce jour la parcelle AB 419 qui fait l'objet de deux zonages différents dans le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Aubin-lès-Elbeuf. Le terrain a été scindé en deux et dissocie une partie classée en zone UE sur laquelle se situe le bâtiment de l'entreprise et une seconde partie classée en zone AUE dédiée au stockage des véhicules hors d'usage.

Ce zonage, et notamment la partie en AUE permettait d'imaginer une opération d'aménagement d'ensemble en globalisant ces terrains à usage de stockage et les terrains voisins, également libres de construction. Cependant, cette opportunité n'était possible qu'au cas où ces surfaces de stockage n'étaient plus utiles à l'entreprise Mondial Auto.



Parcelle occupée par Mondial Auto

Au regard, de l'extension projetée par l'entreprise et de l'augmentation de ses besoins croissants de surfaces de stockage, il s'avère aujourd'hui opportun de sortir de la zone AUE les terrains actuellement occupés par l'entreprise Mondial Auto, au vu de l'impossibilité de les mobiliser dans le cadre d'une nouvelle opération d'aménagement d'ensemble.

Le zonage du PLU modifié adaptera donc la zone UE à l'ensemble de la parcelle AB 419.

- Suppression de la zone AUEg et de l'emplacement réservé n°5

Le dossier de modification simplifiée ne change pas la vocation première de la zone à urbaniser (AUE) mais supprime le sous-secteur AUEg le long de la RD 144 et l'emplacement réservé dont la vocation n'est plus compatible avec le Plan de Prévention des Risques d'Inondations.

Bien que le PPRI et notamment le règlement de la zone R1 autorise les aires de camping et de caravanning, il précise également que cette occupation ne doit comprendre aucune installation fixe. Or, l'aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage a évolué vers la réalisation de nouvelles générations de sites, se composant généralement de 5 à 15 emplacements et comprenant chacun une unité de service résidentielle d'environ 15-20 m<sup>2</sup> clos de mur comprenant salle de bain, cuisine et commodités.

Plus globalement, compte-tenu de l'incompatibilité du risque d'inondation avec l'accueil de population, une réflexion a été menée par la Métropole Rouen Normandie et la communes de Saint-Aubin-lès-Elbeuf pour définir le positionnement d'un nouveau terrain pour l'accueil des gens du voyage. La suppression du sous-secteur AUEg et de l'emplacement réservé n°5 laissera place à une zone UE, en cohérence avec le classement des terrains voisins. En parallèle, un nouvel emplacement réservé est créé afin de réaliser une aire d'accueil des gens du voyage.