Plan Local d'Urbanisme

Ville de Saint-Aubin-Lès-Elbeuf

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

Notice de Présentation

PLU approuvé le	10 juillet 2014
PLU modifié le	29 juin 2015
PLU ayant fait l'objet	
d'une révision simplifiée	12 décembre 2016
d'une modification simplifiée n° 2	29 mai 2017

métropole ROUENNORMANDIE

VILLE DE saint aubin lès elbeuf

métropole
ROUENNORMANDIE

VILLE DE
saint aubin
lès elbeuf

COMMUNE DE
SAINT-AUBIN-LES-ELBEUF

Modification Simplifiée n°2

du

Plan Local d'Urbanisme

Notice explicative

SOMMAIRE

1. Choix de la procédure 3
2. Présentation du contexte communal 4
2.1. Favoriser la diversification du parcours résidentiel 5
2.2. Promouvoir le développement de structures d'hébergement au sein des espaces de centralité de la ville. 6
3. Les modifications proposées au document d'urbanisme 7
3.1. Objet de la modification simplifiée 7
3.2. Les compléments apportés au rapport de présentation 7
3.3. Les modifications apportées au règlement écrit 8

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 conforter le développement du centre-ville de la commune de Saint-Aubin-Lès-Elbeuf et d'encourager les mobilités douces, la Ville de Saint-Aubin-Lès-Elbeuf a saisi la Métropole Rouen Normandie pour adapter le règlement de son Plan Local d'Urbanisme dans le but d'abaisser les obligations en matière de stationnement et favoriser la réalisation de projets en centre-ville dont le développement nécessite un nombre de places de stationnement moins important.

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 17 février 2017 (N°- 17.35).

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 :

<u>Pour informer le public de la mise à disposition et de ses modalités :</u>

- 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, au siège de la Métropole Rouen Normandie (immeuble Norwich, 14 bis avenue pasteur, CS 50589 - 76006 Rouen cedex) et à la Mairie de Saint-Aubin-Lès-Elbeuf (Esplanade de Pattensen, 76410 Saint-Aubin-lès-Elbeuf).
- La mise en ligne du projet et ses motifs sur le site internet de la Métropole Rouen Normandie

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 du contexte communal

L'objet de la présente modification est de faire évoluer le règlement du PLU de la zone UC. Cette zone correspond à la zone de centralité de la commune. Elle est destinée à recevoir les opérations d'habitation, de commerces, d'activités et de services publics. Elle comprend également des secteurs de friches à requalifier.

Cette procédure a pour objet la modification de l'article UC 12 et doit permettre :

- d'adapter les normes de stationnement des véhicules et des vélos par logement pour les structures d'hébergement collectif et d'habitation collective avec services notamment les résidences pour personnes âgées, résidences services pour séniors, les résidences étudiantes, les foyers de travailleurs, les résidences autonomie, les maisons intergénérationnelles.

Cette évolution du PLU s'inscrit dans les principes du développement durable et permettra notamment de :

- favoriser les projets d'hébergement sur la commune afin de répondre aux besoins en logement dédiés aux séniors et aux étudiants,
- étoffer le parcours résidentiel au sein de la zone de centralité de la commune,
- densifier et de favoriser la requalification du tissu urbain en dédiant des surfaces moins importantes au stationnement,
- créer les conditions permettant de réduire la place de la voiture en ville.

2.1. Favoriser la diversification du parcours résidentiel.

- **Répondre aux besoins en petits logements.**

Depuis les années 1980, la Ville de Saint-Aubin-Lès-Elbeuf connaît une évolution à la baisse de sa population, explicable par la conjonction des indicateurs relatifs au vieillissement de la population, à la diminution du nombre de personnes par foyer et par un solde migratoire négatif.

Si les derniers chiffres du recensement montrent une très légère progression de la population entre 2009 et 2014, avec un gain de 60 habitants en 5 ans, la ville gagne également 4 points d'augmentation pour la classe des 60 ans et plus.
Corollaire de cette évolution démographique, les deux tiers des ménages de la commune sont composés d'une et de deux personnes alors que les T2 représentent 8 % du parc de logements et les logements de 4 pièces et plus, 64 % du parc.

La faiblesse du nombre de petits logements présents sur le territoire de la commune pose également la question de la satisfaction des besoins en matière d'habitat pour les jeunes et notamment les étudiants mais également celle de travailleurs et d'apprentis sur des missions de courtes durées qui peuvent rencontrer des difficultés à se loger sur la commune.

Ce parallèle entre typologie des ménages et logement rend prégnant la diversification du parcours résidentiel et la réalisation de programme de logements visant à satisfaire les différents besoins en petits logements sur la commune.

- **Rappel des orientations du Programme Local de l'Habitat.**

Le Programme Local de l'Habitat 2012-2017 de la Métropole Rouen Normandie, prorogé jusqu'en 2019, identifie pour la commune de Saint-Aubin-Lès-Elbeuf des enjeux comparables à ceux d'Elbeuf, à savoir un renforcement de son attractivité et une diversification de l'offre en fonction de l'évolution des ménages et de leurs besoins.

Cette diversification passe par une offre de logements permettant de répondre à une diversité de besoins, en développant notamment des logements dont la taille, la localisation et la forme doivent être adaptées au vieillissement de la population et aux jeunes.

La diminution des obligations en matière de stationnement pour les structures d'hébergement collectif notamment de type résidences pour personnes âgées, résidences services pour séniors, résidences étudiantes et foyers de travailleurs s'inscrit dans ces objectifs et aura pour effet de faciliter la production de logements de petites tailles, notamment pour ces publics spécifiques.

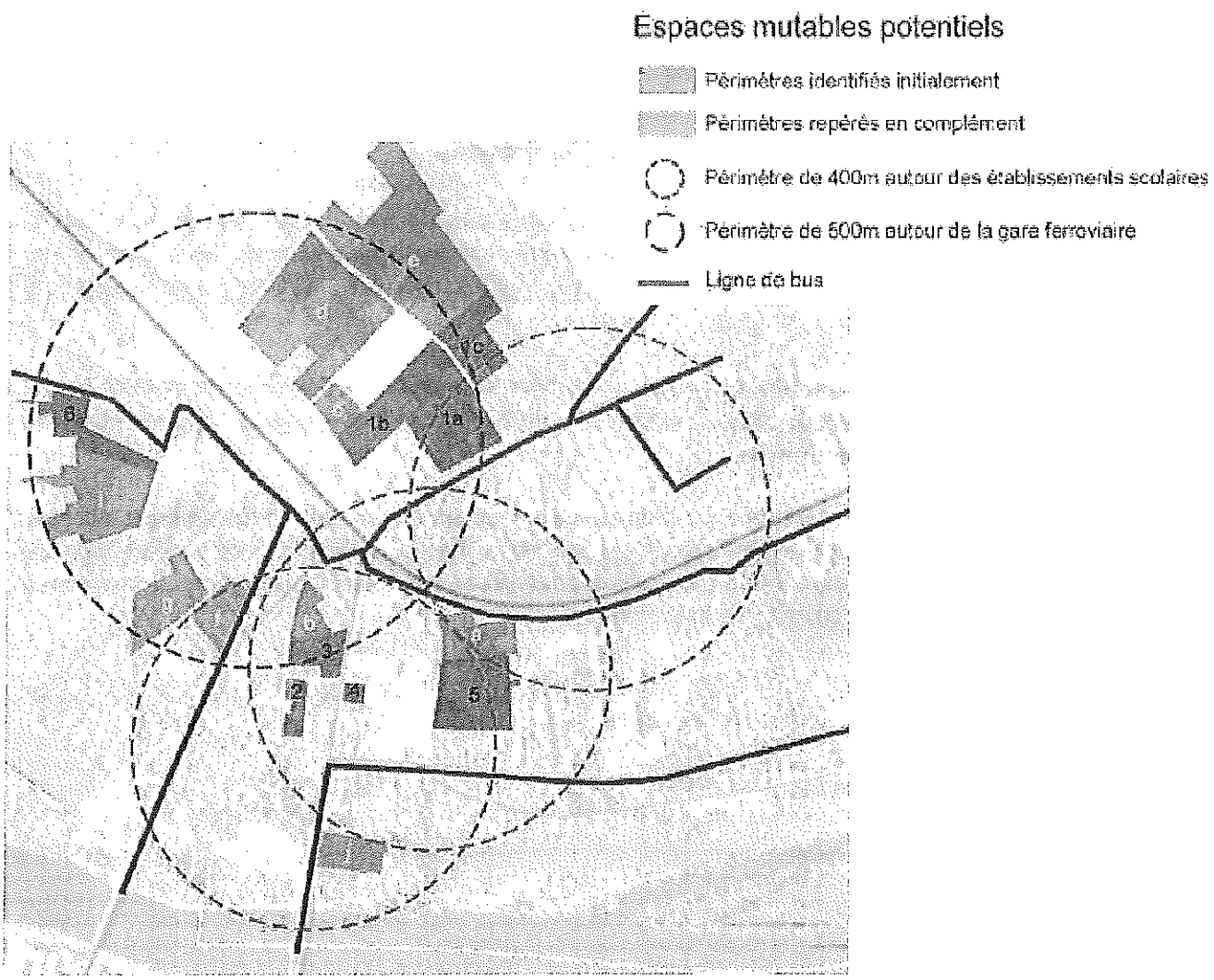
2.2. Promouvoir le développement de structures d'hébergement au sein des espaces de centralité de la ville.

- **Contribuer à l'animation du centre-ville et à la requalification des anciens sites industriels.**

Le centre-ville de Saint-Aubin-Lès-Elbeuf dispose de l'ensemble des commerces et services nécessaires à la satisfaction des besoins de la vie quotidienne. Favoriser le développement des structures d'hébergement au sein de la zone UC du PLU permettra de placer les résidents de ces structures à proximité directe des services et de favoriser l'animation du centre-ville.

La ville de Saint-Aubin-Lès-Elbeuf dispose également de nombreux espaces industriels à requalifier ancrés au sein même de son tissu urbain. Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2014 fait ainsi état de plus de 10 ha d'espaces mutables intégrés à la zone UC du document d'urbanisme. La requalification de ces différents sites représente un enjeu et une opportunité de recomposition du centre-ville.

La modification du règlement proposée tendra à favoriser la réalisation de projets moins consommateurs en foncier au sein des espaces urbains et à requalifier, et permettra d'inscrire le développement de la commune dans un renforcement de la dynamique du centre-ville.



- **Favoriser l'implantation des structures d'hébergement à proximité des lignes de transports collectifs.**

Saint-Aubin-Lès-Elbeuf est traversée par un axe Nord-Sud desservant Elbeuf et permettant d'irriguer l'ensemble de la boucle jusqu'à l'autoroute A13.
Cette infrastructure supporte un trafic important notamment dans sa partie Est en direction de Cléon et donne à la ville une image marquée par le trafic automobile. La ville est ainsi fortement impactée par des contraintes liées au bruit et à la gestion de la sécurité notamment en raison des vitesses excessives sur certains tronçons. Cette situation place la voiture et le stationnement au cœur des enjeux des opérations de développement et de requalification du tissu urbain de la Ville.

La ville de Saint-Aubin-Lès-Elbeuf a également la particularité de pouvoir bénéficier d'autres modes de transport assez bien développés sur son territoire qui permettent de proposer pour certains trajets une offre alternative à la voiture intéressante.

Proche du centre-ville, la commune dispose d'une ligne TER et d'une gare se plaçant en 2ème position en nombre passagers sur le territoire de l'ancienne CREA, après la gare de Rouen avec 1067 passagers dénombrés en 2008.

Plusieurs lignes de bus desservent les différents quartiers de Saint-Aubin-Lès-Elbeuf et permettent de rejoindre Cléon à l'Est et Elbeuf et ses communes limitrophes. Le rapport de présentation du PLU notait en 2014 que la ligne F en direction de Tourville-La-Rivière est très empruntée avec 1200 voyageurs par jour.

Favoriser l'implantation de structures d'hébergement collective au sein des espaces de centralité et à proximité d'infrastructures de transport représentant une alternative à la voiture, ouvre la possibilité de réduire les obligations en matière de stationnement véhicules pour des publics qui peuvent proportionnellement à la moyenne nationale être moins équipés et permet de créer des conditions favorable à la réduction la place de la voiture en ville.

3. Les modifications proposées au document d'urbanisme

3.1. Objet de la modification simplifiée

Le projet de modification simplifiée traduit la volonté de la collectivité de remplir ses objectifs en matière de diversification de son offre de logement et d'adapter son document d'urbanisme au contexte de réduction de la place de la voiture en ville et de l'utilisation économe de la ressource foncière.

3.2. Les compléments apportés au rapport de présentation

La présente notice est annexée au rapport de présentation.

3.3. Les modifications apportées au règlement écrit

L'article UC 12 est mis à jour de la manière suivante :

Article UC12 - Stationnement des véhicules

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.
Pour le stationnement vélo :
- si intégré à la construction : en rez de chaussée, éclairés et couverts –
- si vélo sur arceau : compter 1.5m² à 2m par emplacement

12.2 Des aires de stationnement sont exigées à raison d'un minimum de :

- Logements :
  - 1,5 place par logement jusqu'à 70m² de surface de plancher et 2 places par logement au-delà
  - 1 emplacement vélo pour 70 m² de surface de plancher intégré dans le projet de construction

- Structure d'hébergement collectif et d'habitation collective avec services (de type résidences pour personnes âgées, résidences services pour séniors, résidences étudiantes, foyers de travailleurs, les résidences autonomie, maisons intergénérationnelles ...) :
  - 0.5 place de stationnement véhicule par logement jusqu'à 70 m² de surface de plancher et 1 place au-delà.
  - 0.3 emplacement vélo par logement.

- Bureaux :
  - 1 place de stationnement pour 25m² de surface de plancher
  - 1 emplacement vélo pour 70 m² de surface de plancher

- Commerces :

Pour les commerces de proximité dont la surface de vente est inférieure à 100m² : pas d'obligation
Pour les commerces dont la surface de vente est supérieure à 100m² :
  - 1 place par 25m² de surface de vente
  - 1 emplacement vélo pour 100 m² de surface de vente

Dans le cas de cases commerciales groupées, il sera tenu compte de la surface globale cumulée.

- Artisanat :
  - 1 place pour 50m² de surface de plancher

- Hôtels:
  - 9pl/10 ch + 3pl/10m² de SU restaurant

12.3 L'ensemble des prescriptions de l'article 12 ne s'applique pas aux annexes de faible importance, aux extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du présent document et limitées à 25%, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, et aux reconstructions sur place après sinistre.

12.4 En cas d'impossibilité technique de réalisation, il pourra être demandé une participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement.