

## COMMUNE DE SAINT PIERRE DE MANNEVILLE

Modification simplifiée n°1 du  
Plan Local d'Urbanisme

*Notice explicative*

PLU approuvé le 6 mars 2008

Modification simplifiée n°1 approuvée le 18 décembre 2017

1. Choix de la procédure.....	3
2. Présentation du projet de modification simplifiée du PLU .....	4
3. Les modifications proposées au document d'urbanisme.....	7

## 1. Choix de la procédure

### Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Saint Pierre de Manneville

Depuis le 1<sup>er</sup> 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.

Le 6 mars 2008, la Commune de Saint Pierre de Manneville a approuvé son document d'urbanisme.

La Métropole a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme afin de modifier l'Orientations d'Aménagement n°3 – Zone Sud territoire, Chemin de la Viette, et de supprimer l'emplacement réservé n°2.

La procédure de modification du PLU est retenue dans la mesure où elle :

- Ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- N'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone naturelle, agricole ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comporte pas de graves risques de nuisances,
- N'a pas pour effet d'ouvrir une zone à urbaniser.

La modification est simplifiée dans la mesure où elle :

- 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 ces possibilités de construire,
- N'a pour effet de réduire une zone urbaine ou à urbaniser.

D'après l'article L153-37 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 simplifiée 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 doivent être quant à elles définies par le Conseil Métropolitain, en lien avec les communes, et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

L'arrêté du Président de la Métropole signé en date du 2 août 2017 (N°PPAC-AD 17.135) prescrit la modification simplifiée n°1 du PLU.

Les modalités de mise à disposition du dossier de modification simplifiée au public sont définies dans la délibération du Conseil Métropolitain du 23 mars 2016 :

- la mise à disposition du dossier de modification simplifiée à la Métropole (Le 108, 108 allée François Mitterrand– CS50589-76006 ROUEN) et à la Mairie de Saint Pierre de Manneville,
- un registre permettant au public de formuler ses observations à la Métropole et à la Mairie de Saint Pierre de Manneville,

- la mise en ligne sur le site internet de la Métropole Rouen Normandie et à la Mairie de Saint Pierre de Manneville,
- l'affichage de l'avis de mise à disposition à la Métropole Rouen Normandie et à la Mairie de Saint Pierre de Manneville.

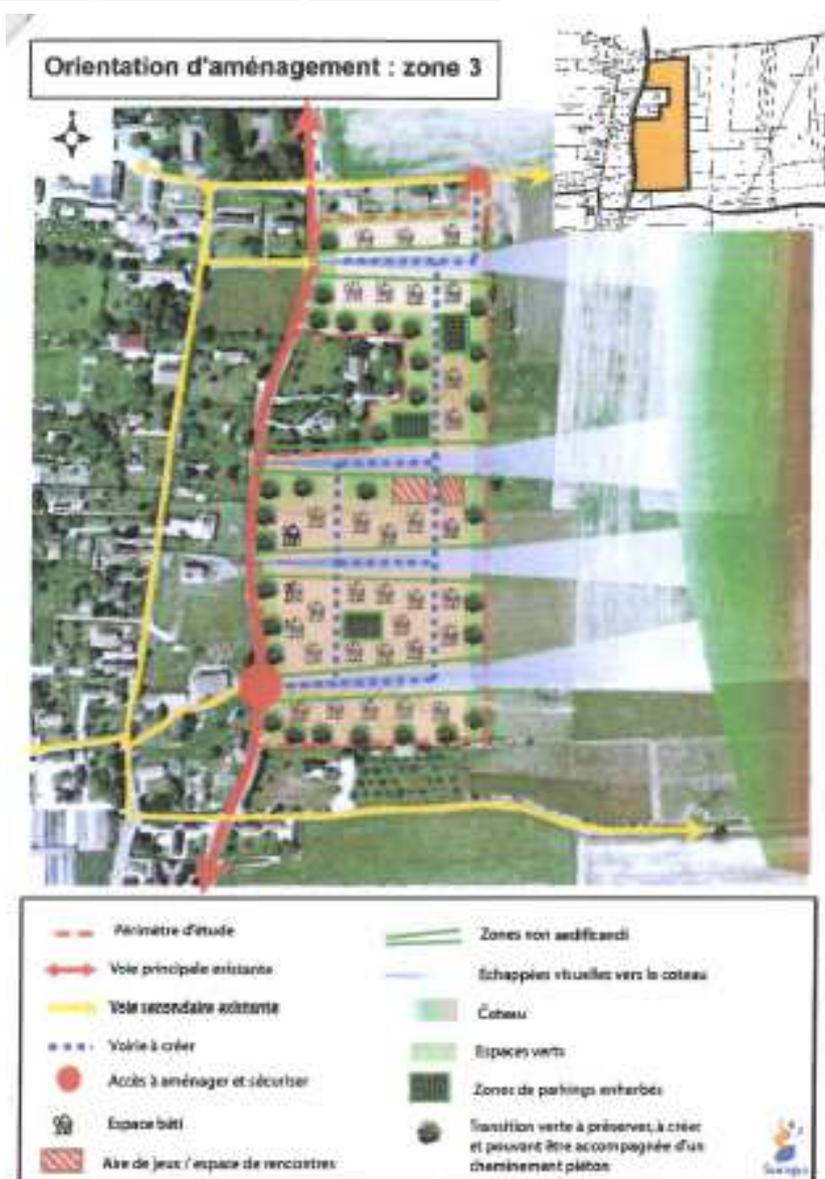
Un avis annonçant la mise à disposition au public sera inséré dans un journal du Département.

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 à la Mairie de Saint Pierre de Manneville et au siège de la Métropole Rouen Normandie pendant une durée de 1 mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans le Paris Normandie. La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée sera transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité.

## 2. Présentation du projet de modification simplifiée du PLU

### 2.1 Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3

La zone AUb sur laquelle s'applique l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°3 a été phasée. La partie Sud a été réalisée en 2012 (création d'un lotissement de 21 lots), la partie Nord reste à urbaniser. Afin de permettre la poursuite de l'urbanisation du secteur, il est nécessaire d'actualiser le schéma de principe de l'OAP. En effet, il ne correspond plus à la réalité du terrain.



Il s'agit ici de modifier les éléments suivants :

- Réorganiser l'accès de la partie Nord de la zone AUB

L'accès prévu initialement par l'OAP, via le Chemin rural de la Viette, est à supprimer. En effet, ce chemin n'est pas calibré pour recevoir le trafic du lotissement. Il apparaît plus pertinent de prévoir l'accès de la partie Nord via le giratoire créé en 2012 sur la RD 67.



Chemin rural de la Viette



Nouveau giratoire



Par conséquent la parcelle sur laquelle devait se trouver le giratoire n'a plus lieu d'être intégrée au périmètre de l'OAP. Celui-ci est donc légèrement réduit comme en témoigne le plan ci-contre

Par ailleurs, le terrain d'assiette de l'orientation d'aménagement et de programmation est situé hors zone Natura 2000 comme en témoigne la carte ci-dessous.



Zone Natura 2000

- Suppression de la zone de parkings enherbés.

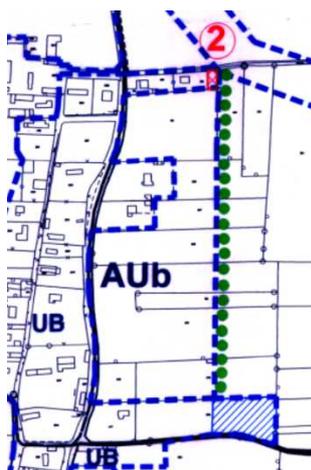
Dans la continuité de l'existant, il sera préféré des places de stationnement le long de la voirie ou sous forme de « poches ». Ces places de stationnement pourront être végétalisées. Leur localisation n'est pas imposée.



- Création d'une place de stationnement « visiteurs » par lot à prévoir sur les futures emprises publiques.

## **2.2 Suppression de l'Emplacement Réserve (ER) n°2**

L'emplacement réservé n°2 est à supprimer sur le plan de zonage ainsi que sur la liste des emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. En effet, les conditions d'accès à la zone AUb étant modifiées, celui-ci n'est plus nécessaire.



Extrait du plan de zonage

Emplacement réservé n°2  
Echelle 1/1000

Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surface approximative
Voie	Commune	400 m <sup>2</sup> (largeur : 12m)

Extrait de la liste des emplacements réservés

Il est donc proposé de modifier les pièces suivantes du PLU :

- Rapport de présentation
- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Plan de zonage
- La liste des emplacements réservés

### 3. Les modifications proposées au document d'urbanisme

#### 3.1 Les modifications apportées au rapport de présentation (pièce n°1 du PLU)

- **Page 109 du rapport de présentation :**



Cette zone est principalement à vocation d'habitat. L'ensemble de la zone n'a pas vocation à être bâtie, des aires de jeux et des espaces verts seront aménagés et devront représenter au moins 10% de la superficie totale (hors VRD).

Le bâti devra s'inspirer de l'architecture identitaire locale (hauteur, volumétrie, matériaux...).

Les espaces verts, ainsi que les espaces libres devant les constructions devront être traités en lien avec le paysage existant.

Un effort particulier sera réalisé pour les zones de contact, les franges.

Cette orientation vise à permettre l'aménagement paysager de l'interface entre la zone à urbaniser et les espaces naturels et agricoles limitrophes. Cette interface paysagée devra avoir une largeur de 2 mètres minimum. Elle pourra être constituée de haies ou d'arbustes avec une lisibilité du paysage alentour.

Les plantations seront constituées d'essences locales.

L'intérieur de la zone devra faire l'objet d'un aménagement d'espace vert, lieu de convivialité pour les habitants. La bande verte pourra être le support de circulation douce : cheminement piéton / vélo. Les cheminements piétons et les zones de parkings (visiteurs et particuliers) devront être au maximum végétalisés (type dalle evergreen) afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

L'aménagement de la zone devra permettre une ouverture visuelle à partir de la route départementale 67 vers le coteau boisée à l'est.

Il s'agira d'imposer des échappées visuelles avec l'aménagement de la voirie et des accès, le traitement des espaces verts et la préservation d'espaces de respiration.

Dans ce secteur, les plantations éventuelles devront être basses et une largeur minimum de 10 mètres « non aedificandi » devra être respectée.

**Paragraphe après modification simplifiée :**

(...)

L'intérieur de la zone devra faire l'objet d'un aménagement d'espace vert, lieu de convivialité pour les habitants. La bande verte pourra être le support de circulation douce : cheminement piéton/vélo. Les cheminements piétons et les zones de parkings (visiteurs et particuliers) pourront être plantés. Une place de stationnement visiteur par lot devra être créée.

(...)

- **Page 188 du rapport de présentation :**

*« Les futures zones AU ont des accès viables et directs :*

*- pour les zones AUa : sur la route de Saint Pierre en entrée/sortie pour les deux sites.*

*Pour la zone AUa1 il est en outre prévu un accès limité (voie en sens unique) au niveau du lotissement des Tilleuls (une liaison ayant été prévue à ce titre lors de l'aménagement de ce lotissement).*

*Pour la zone AUa, la circulation devra être réalisée par un bouclage et non une voie en impasse (telle que cela est prévue aux orientations d'aménagement).*

*- pour la zone AUb, avec un maillage interne, avec un accès unique sur la RD67, un autre accès étant prévu sur le chemin de la Viette qui sera aménagé par la municipalité lors de l'urbanisation de cette zone.*

*Un emplacement réservé étant inscrit à ce titre pour permettre l'accès à la zone. »*

**Paragraphe après modification simplifiée :**

Les futures zones AU ont des accès viables et directs :

- pour les zones AUa : sur la route de Saint Pierre en entrée/sortie pour les deux sites.

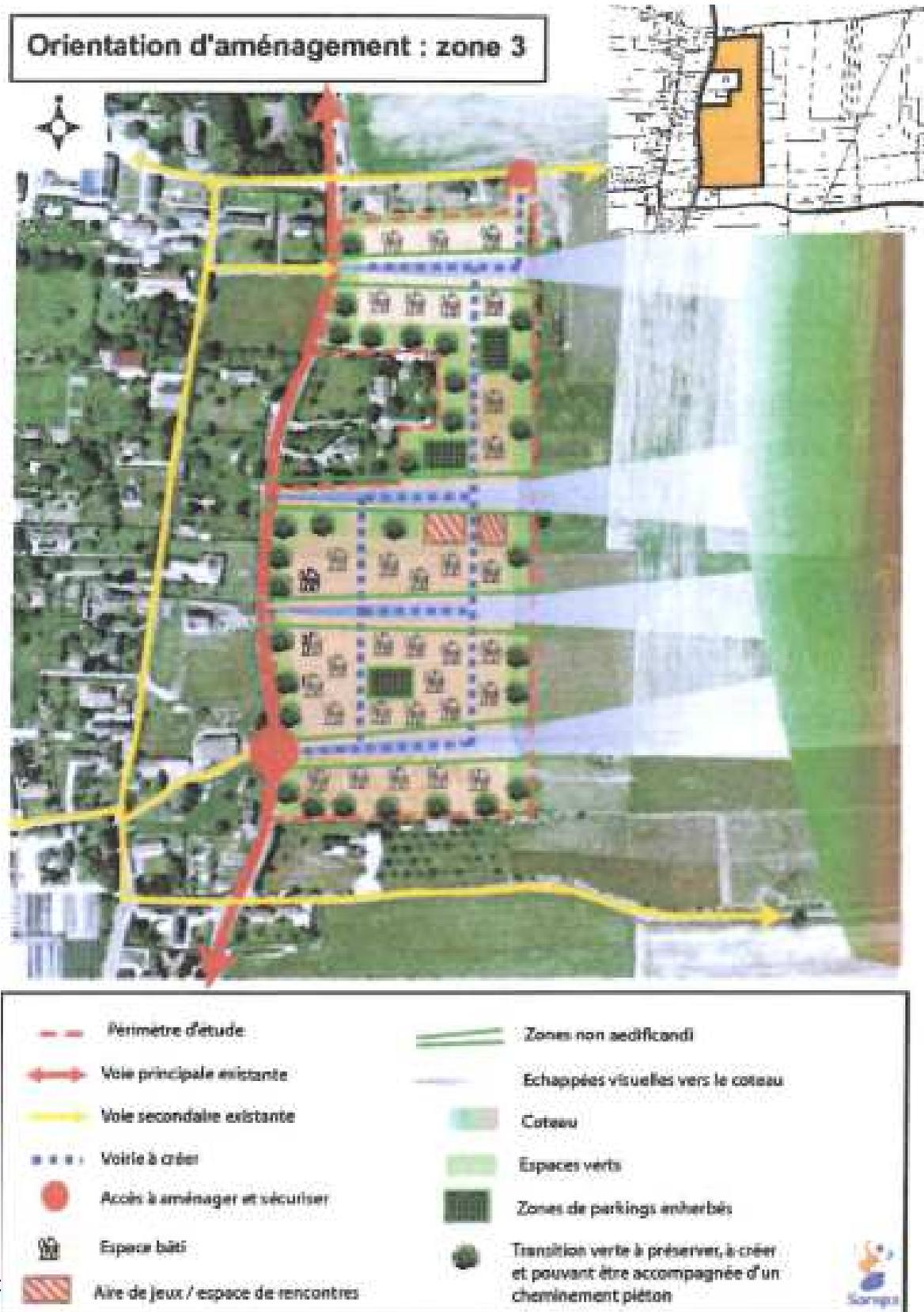
Pour la zone AUa1 il est en outre prévu un accès limité (voie en sens unique) au niveau du lotissement des Tilleuls (une liaison ayant été prévue à ce titre lors de l'aménagement de ce lotissement).

Pour la zone AUa, la circulation devra être réalisée par un bouclage et non une voie en impasse (telle que cela est prévue aux orientations d'aménagement).

- pour la zone AUb, avec un maillage interne, avec un accès unique sur la RD67.

**3.2 Les modifications apportées à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 - Zone Sud territoire, Chemin de la Viette (pièce n°3 du PLU)**

OAP avant modification :

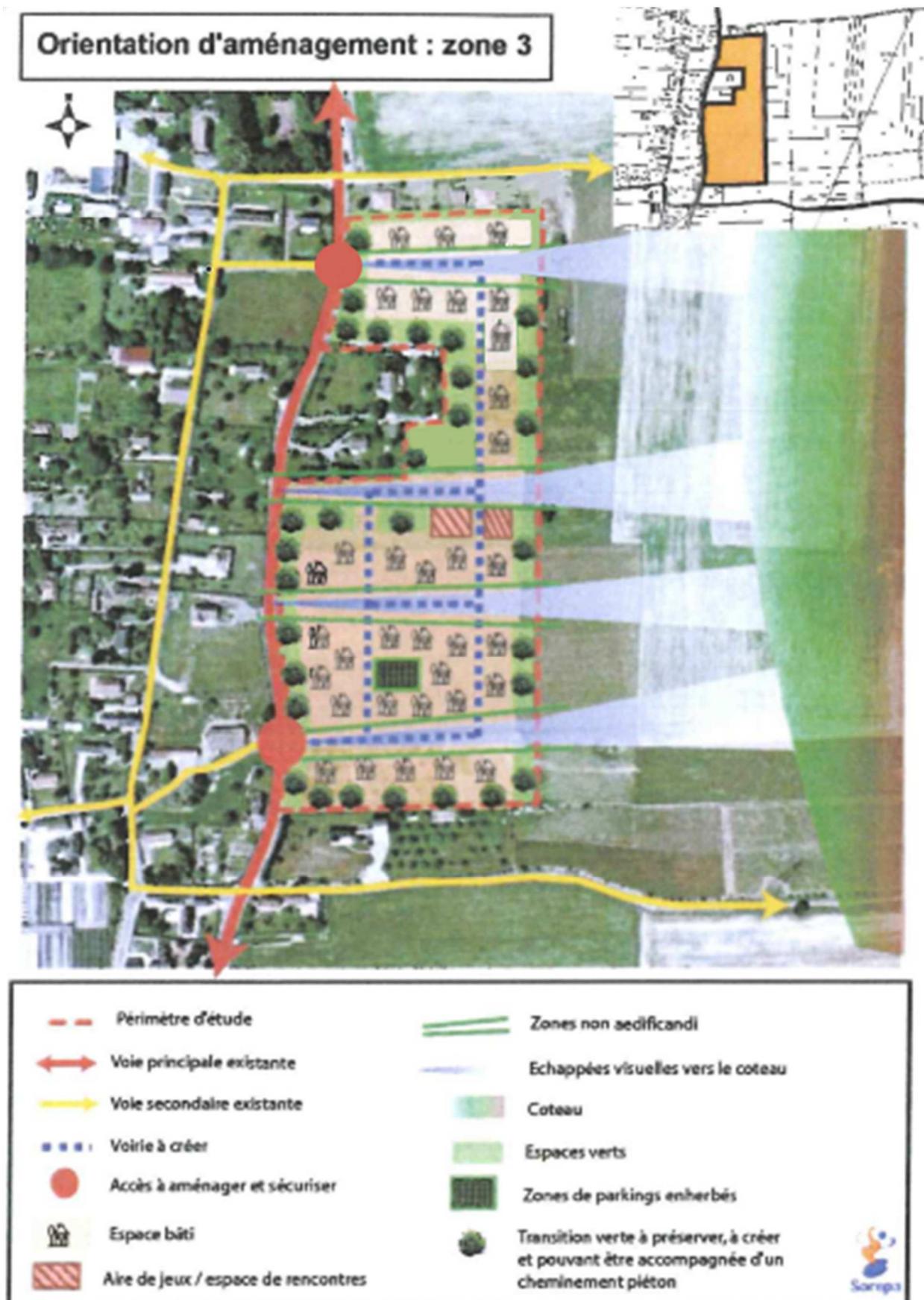


**Légende commentée de l'OAP avant modification**

Cette zone est localisée dans la partie sud du territoire, à l'Est de la route départementale 67, entre une voie communale et une route de campagne. Sa superficie est de 4,4 hectares.

<p align="center"><b>Habitat</b></p> 	<p>Cette zone est principalement à vocation d'habitat. L'ensemble de la zone n'a pas vocation à être bâtie, des aires de jeux et des espaces verts seront aménagés et devront représenter au moins 10% de la superficie totale (hors VRD).</p>
<p align="center"><b>Paysage</b></p>	<p>Le bâti devra s'inspirer de l'architecture identitaire locale (hauteur, volumétrie, matériaux...).</p> <p>Les espaces verts, ainsi que les espaces libres devant les constructions devront être traités en lien avec le paysage existant.</p> <p>Un effort particulier sera réalisé pour les zones de contact, les franges.</p> <p>Les plantations seront constituées d'essences locales.</p>
<p align="center"><b>Transition verte à préserver, à créer et pouvant être accompagnée d'un cheminement piéton</b></p> 	<p>Cette orientation vise à permettre l'aménagement paysager de l'interface entre la zone à urbaniser et les espaces naturels et agricoles limitrophes. Cette interface paysagée devra avoir une largeur de 2 mètres minimum. Elle pourra être constituée de haies ou d'arbustes avec une lisibilité du paysage alentour.</p> <p>Sur l'est de la zone, au niveau de l'espace agricole, il faudra traiter les franges en espaces verts, voir en boisement (haies, arbustes...) – Cette frange aura pour fonction de protéger cette zone, d'éventuels ruissellements diffus. D'une dizaine de mètres de large elle sera constituée d'amont en aval d'une zone enherbée, d'un fossé et d'un talus.</p>
<p align="center"><b>Espaces verts</b></p>  	<p>L'intérieur de la zone devra faire l'objet d'un aménagement d'espace vert, lieu de convivialité pour les habitants.</p> <p>La bande verte pourra être le support de circulation douce : cheminement piéton / vélo.</p> <p>Les cheminements piétons et les zones de parkings (visiteurs et particuliers) devront être au maximum végétalisés (type dalle evergreen) afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Un espace devra être réservé pour les enfants avec la création d'une aire de jeux.</p>
<p align="center"><b>Echappées visuelles</b></p>  <p align="center"><b>vers le coteau</b></p> 	<p>L'aménagement de la zone devra permettre une ouverture visuelle à partir de la route départementale 67 vers le coteau boisée à l'est.</p> <p>Il s'agira d'imposer des échappées visuelles avec l'aménagement de la voirie et des accès, le traitement des espaces verts et la préservation d'espaces de respiration.</p> <p>Dans ce secteur, les plantations éventuelles devront être basses et une largeur minimum de 10 mètres « non aedificandi » devra être respectée.</p>
<p align="center"><b>Voirie à créer</b></p> 	<p>Les deux accès principaux de la zone se feront par la RD 67 (dont un existant), c'est pourquoi ils devront être aménagés et sécurisés.</p> <p>La voirie interne se fera en bouclage afin d'éviter les problèmes de circulation (ramassage des ordures, sécurité civile). Les voies en impasse devront être si possible évitées sauf contrainte technique majeure.</p>
<p align="center"><b>Gestion des eaux pluviales</b></p>	<p>L'absence d'exutoire et la présence de zones habitées à l'aval du projet justifient de dimensionner les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur la base des événements pluviométriques centennaux.</p>

OAP après modification :



**Légende commentée après modification (éléments en rouge)**

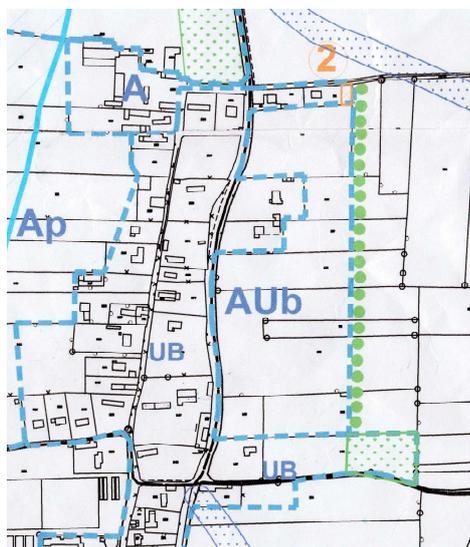
Cette zone est localisée dans la partie sud du territoire, à l'Est de la route départementale 67, entre une voie communale et une route de campagne. Sa superficie est de 4,4 hectares.

<p><b>Habitat</b></p> 	<p>Cette zone est principalement à vocation d'habitat. L'ensemble de la zone n'a pas vocation à être bâtie, des aires de jeux et des espaces verts seront aménagés et devront représenter au moins 10% de la superficie totale (hors VRD).</p>
<p><b>Paysage</b></p>	<p>Le bâti devra s'inspirer de l'architecture identitaire locale (hauteur, volumétrie, matériaux...). Les espaces verts, ainsi que les espaces libres devant les constructions devront être traités en lien avec le paysage existant. Un effort particulier sera réalisé pour les zones de contact, les franges. Les plantations seront constituées d'essences locales.</p>
<p><b>Transition verte à préserver, à créer et pouvant être accompagnée d'un cheminement piéton</b></p> 	<p>Cette orientation vise à permettre l'aménagement paysager de l'interface entre la zone à urbaniser et les espaces naturels et agricoles limitrophes. Cette interface paysagée devra avoir une largeur de 2 mètres minimum. Elle pourra être constituée de haies ou d'arbustes avec une lisibilité du paysage alentour.</p> <p>Sur l'est de la zone, au niveau de l'espace agricole, il faudra traiter les franges en espaces verts, voir en boisement (haies, arbustes...) – Cette frange aura pour fonction de protéger cette zone, d'éventuels ruissellements diffus. D'une dizaine de mètres de large elle sera constituée d'amont en aval d'une zone enherbée, d'un fossé et d'un talus.</p>
<p><b>Espaces verts</b></p>  	<p>L'intérieur de la zone devra faire l'objet d'un aménagement d'espace vert, lieu de convivialité pour les habitants. La bande verte pourra être le support de circulation douce : cheminement piéton / vélo.</p> <p>Les cheminements piétons et les zones de parkings (visiteurs et particuliers) pourront être plantés (afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales). Il devra être créé une place de stationnement visiteur par lot.</p> <p>Un espace devra être réservé pour les enfants avec la création d'une aire de jeux</p>
<p><b>Echappées visuelles</b></p>  <p><b>vers le coteau</b></p> 	<p>L'aménagement de la zone devra permettre une ouverture visuelle à partir de la route départementale 67 vers le coteau boisée à l'est. Il s'agira d'imposer des échappées visuelles avec l'aménagement de la voirie et des accès, le traitement des espaces verts et la préservation d'espaces de respiration.</p> <p>Dans ce secteur, les plantations éventuelles devront être basses et une largeur minimum de 10 mètres « non aedificandi » devra être respectée.</p>
<p><b>Voirie à créer</b></p> 	<p>Les deux accès principaux de la zone se feront par la RD 67 (dont un existant), c'est pourquoi ils devront être aménagés et sécurisés. La voirie interne se fera en bouclage afin d'éviter les problèmes de circulation (ramassage des ordures, sécurité civile). Les voies en impasse devront être si possible évitées sauf contrainte technique majeure.</p>
<p><b>Gestion des eaux pluviales</b></p>	<p>L'absence d'exutoire et la présence de zones habitées à l'aval du projet justifient de dimensionner les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur la base des événements pluviométriques centennaux.</p>

### 3.3 Les modifications apportées au Plan de zonage

L'emplacement réservé n°2 est supprimé sur le Plan de Zonage

Focus Plan de zonage avant modification



Focus Plan de zonage après modification



L'emplacement réservé n°3 est renuméroté n°2 sur le plan de zonage ainsi qu'il suit :



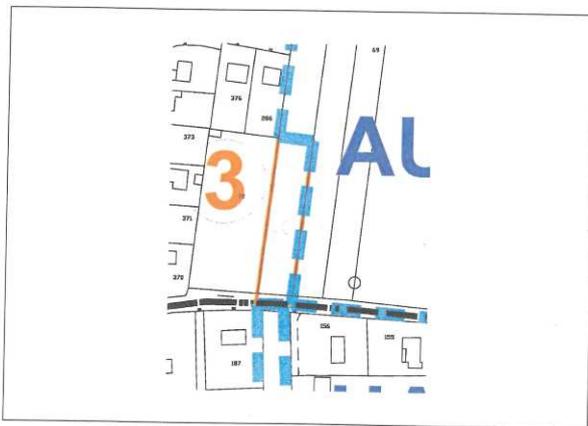
**3.4 Les modifications apportées à la liste des emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (pièce n°6)**

L'emplacement réservé n°2 est supprimé et l'emplacement réservé n°3 est ainsi re-numéroté n°2 ainsi qu'il suit :

Emplacement réservé n°3

Echelle 1/1000

Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surface approximative
Extension du cimetière	Commune	1 500 m <sup>2</sup>



Emplacement réservé n°2

Echelle 1/1000

Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surface approximative
Extension du cimetière	Commune	1 500 m <sup>2</sup>

