

MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE

**Enquête publique relative au projet de
modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme
23 octobre 2023 – 23 novembre 2023**



RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Arrêté de M. le Président de la Métropole Rouen Normandie en date du 26 septembre 2023 portant mise à l'enquête publique du projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme

Décision du 11 juillet 2023 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rouen portant nomination d'une commission d'enquête

SOMMAIRE

1) PRÉAMBULE	page 4
• 1.1) Situation géographique	
• 1.2) Objet de l'enquête publique	
2) CADRE JURIDIQUE	page 6
• 2.1) Possibilités d'évolution du PLU de la Métropole Rouen Normandie depuis le transfert de la compétence PLU	
• 2.2) Contenu du dossier d'enquête	
3) PRÉSENTATION ET MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LE PROJET DE MODIFICATION N°7	page 10
• 3.0) PRÉAMBULE	
• 3.1) ACTUALISATION DES PIÈCES DU PLU	
○ 3.1.1) Livre 1 du règlement écrit :	
○ 3.1.2) Rapport de Présentation (Tome 4) :	
• 3.2) LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ AUSTREBERTHE-CAILLY	
○ 3.2.1) Canteleu	
○ 3.2.2) Malaunay	
○ 3.2.3) Maromme	
○ 3.2.4) Notre-Dame-de-Bondeville	
○ 3.2.5) Saint-Paër	
• 3.3) LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ PLATEAUX-ROBEC	
○ 3.3.1) Bihorel	
○ 3.3.2) Bois-Guillaume	
○ 3.3.3) Boos	
○ 3.3.4) Darnétal	
○ 3.3.5) Fontaine-Sous-Préaux	
○ 3.3.6) Isneauville	
○ 3.3.7) Saint-Aubin-Celloville	
○ 3.3.8) Saint-Aubin-Épinay	
○ 3.3.9) Saint-Martin-du-Vivier	
• 3.4) LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ DE ROUEN	
○ Rouen	
• 3.5) LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ SEINE-SUD	
○ 3.5.1) Oissel-sur-Seine	
○ 3.5.2) Saint-Étienne-du-Rouvray	
• 3.6) LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ VAL-DE-SEINE	
○ 3.6.1) Cléon	
○ 3.6.2) Elbeuf-sur-Seine	
○ 3.6.3) La Londe	
○ 3.6.4) Le Grand-Quevilly	
○ 3.6.5) Grand-Couronne	
○ 3.6.6) Saint-Aubin-lès-Elbeuf	
○ 3.6.7) Saint-Pierre-Lès-Elbeuf	
4) COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)	page 27

5) COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUXpage 28

- 5.1) Plan de prévention des risques inondations de la rivière Cailly (PPRI)
- 5.2) Plan de prévention des risques inondations de la rivière Seine
-

6) INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT page 28

7) AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE DE NORMANDIEpage 29

8) AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DES COMMUNESpage 29

- 8.1) Préfet de la Seine-Maritime - Avis de l'État sur le PLU (Direction Départementale des territoires et de la mer)
- 8.2) Avis de la SNCF
- 8.3) Chambre d'agriculture de Seine Maritime
- 8.4) Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie

9) L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUEpage 32

- 9.1) La désignation de la commission d'enquête
- 9.2) Les modalités de l'enquête
 - 9.2.1) Le territoire concerné par l'enquête publique
 - 9.2.2) Les dates et la durée de l'enquête publique
 - 9.2.3) Le siège de l'enquête publique
- 9.3) Modalités selon lesquelles le public pouvait consulter le dossier d'enquête publique
- 9.4) Modalités selon lesquelles le public pouvait présenter ses observations et propositions
- 9.5) Les lieux et dates de permanences
- 9.6) La publicité de l'enquête
 - 9.6.1) L'affichage public
 - 9.6.2) Les insertions de l'avis d'enquête dans les journaux locaux et régionaux
- 9.7) La visite des lieux
 - 9.7.1) Visite sur site à Canteleu et Maromme – 26 septembre 2023
 - 9.7.2) Visite sur site quartiers Ouest à Rouen – 27 septembre 2023
 - 9.7.3) Visite sur site pôle de proximité Val de Seine - 18 octobre 2023
- 9.8) Déroulement de l'enquête
 - 9.8.1) Les modalités de la participation du public
 - 9.8.2) Tenue des permanences
 - 9.8.3) Organisation et déroulement des permanences
 - 9.8.4) Climat général, public rencontré lors des permanences
 - 9.8.5) Clôture de l'enquête
- 9.9) Bilan de l'enquête

10) ANALYSE DES OBSERVATIONS page 45

- 10.1) Préambule
- 10.2) Observations du public
- 10.3) Observations des Personnes Publiques Associées
- 10.4) Observations des communes de la Métropole
- 10.5) Observations de la Commission d'enquête

1) PRÉAMBULE

1.1) Situation géographique

La Métropole Rouen Normandie est une métropole française située dans le département de la Seine-Maritime, en région Normandie.

Le 1^{er} janvier 2015, elle a remplacé la communauté d'agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe (CREA) qui avait été créée le 1^{er} janvier 2010 par le regroupement de quatre structures intercommunales.

Située dans le sud du département de la Seine-Maritime, l'intercommunalité Métropole Rouen Normandie regroupe 71 communes et s'étend sur 663,8 km².

Ce territoire peut être schématiquement réparti en trois tiers comparables, entre les espaces boisés, les zones rurales et le centre urbanisé.

Avec environ 115 000 habitants, la ville-centre de Rouen concentre 22 % des habitants de la métropole.



source IGN Géoportail

1.2) Objet de l'enquête publique

Le projet de modification n°7 du PLU de la Métropole Rouen Normandie soumis à enquête publique conformément à l'arrêté en date du 27 septembre 2023 du Président de la Métropole Rouen Normandie a pour objectif d'adapter le règlement graphique et écrit du PLU et vise à :

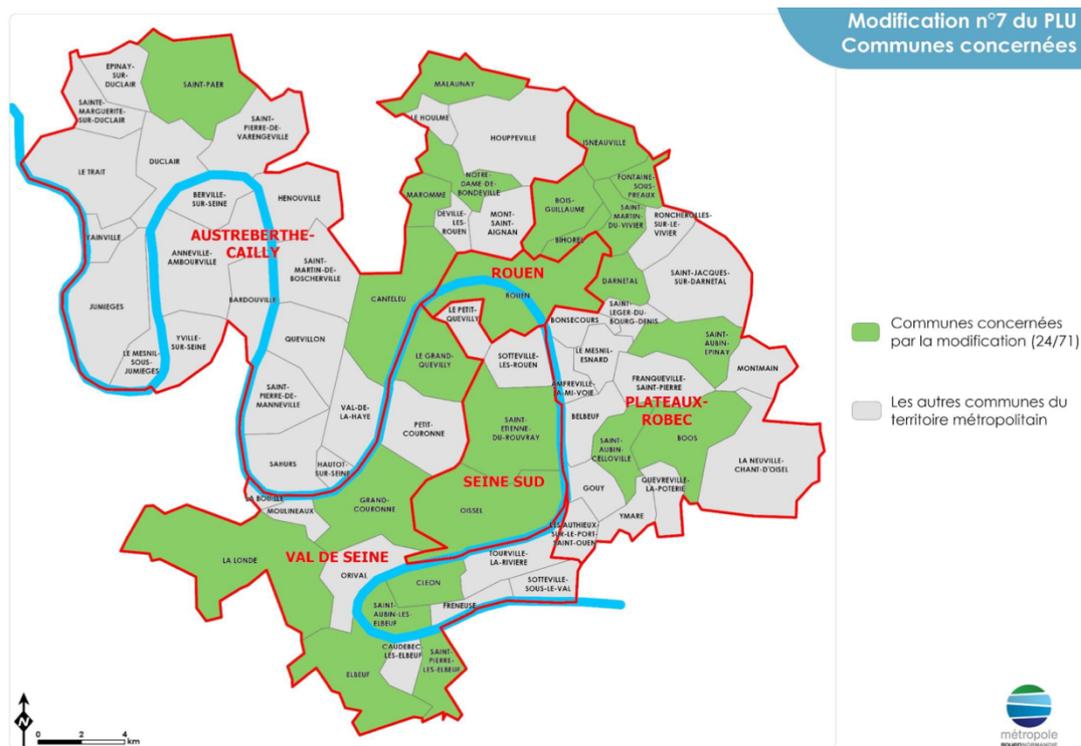
- Corriger des erreurs matérielles
- Modifier le tome 4 du rapport de présentation
- Modifier/supprimer des emplacements réservés
- Modifier des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Modifier le règlement écrit et graphique
- Actualiser les définitions des destinations/sous-destinations des constructions figurant à la section 3. Lexique du Livre 1 – Règlement écrit. (Évolutions réglementaires récentes issues du Décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 et de l'arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme).

Il a principalement pour objet la réalisation de projets communaux, ayant pour effet :

- La réduction de la consommation foncière
- Les changements de zonage au sein de la zone urbaine
- L'évolution des règles graphiques de morphologie urbaine
- L'évolution des emplacements réservés
- L'ajustement d'OAP sectorielles et d'OAP grands projets
- La correction d'erreurs matérielles
- L'évolution d'un secteur de mixité sociale
- L'identification d'un bâtiment agricole pouvant changer de destination

Ce projet concerne 24 communes, au sein des 5 pôles de proximité suivants :

- Pôle de proximité Austreberthe Cailly : communes de Canteleu, Malaunay, Maromme, Notre-Dame de Bondeville, Saint-Paer
- Pôle de proximité Plateau Robec : communes de Bihorel, Bois Guillaume, Boos, Darnétal, Fontaine-sous-Préaux, Isneauville, Saint-Aubin-Celloville, Saint-Aubin-Epinay, Saint Martin du vivier
- Pôle de proximité Rouen : commune de Rouen
- Pôle de proximité Seine – Sud : communes d'Oissel-sur-seine, Saint-Etienne-du-Rouvray
- Pôle de proximité Val-de-Seine : communes de Cléon, Elbeuf-sur-Seine, La Londe, Le-Grand-Quevilly, Grand-Couronne, Saint-Aubin-lès-Elbeuf, Saint-Pierre-lès-Elbeuf,



2) CADRE JURIDIQUE

2.1) Possibilités d'évolution du PLU de la Métropole Rouen Normandie depuis le transfert de la compétence PLU

Il est à noter que la prise de compétence PLU par la Métropole interdit (délibération du Conseil métropolitain du 13 février 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la Métropole Rouen Normandie) toute révision des documents d'urbanisme communaux en dehors de l'approbation du PLU intercommunal.

Dans le cadre des procédures d'évolution du PLU :

- le Conseil métropolitain a approuvé le 5 juillet 2021 la modification simplifiée n°1, pour corriger des erreurs matérielles et ajuster l'écriture de certaines dispositions réglementaires, et ainsi garantir une meilleure application et compréhension des règles d'urbanisme ;
- De plus, le Conseil métropolitain a approuvé le 13 décembre 2021 les modifications n°2 à l'échelle des cinq pôles de proximité. Plus récemment, une modification n°3 a été prescrite par arrêté n°22.116 le 8 mars 2022, pour permettre la réalisation d'un projet sur la commune d'Oissel-sur-Seine, avec enquête publique du 7 juin au 7 juillet 2022 ;
- Une modification simplifiée n°4 a également été prescrite par arrêté n°22.493 le 17 mai 2022, afin de rectifier une erreur matérielle d'écriture du règlement écrit, relative à un secteur de taille minimale de logement, sur la commune de Rouen. Les modifications n°3 et n°4 ont été approuvées par délibérations du Conseil métropolitain respectivement le 3 octobre et 14 novembre 2022 ;
- Une modification n°5 a été prescrite par arrêté n°22.242 le 1er juin 2022, pour intégrer des demandes d'évolution métropolitaine, comme la correction d'erreurs matérielles et ajustements réglementaires, et d'évolution locale pour 33 communes, telles que des modifications d'OAP et des ajouts de protection au patrimoine bâti et naturel. La modification n°5 du PLU a été approuvée le 6 février 2023 ;
- Une modification n°6 a également été prescrite par arrêté n°22.508 le 8 novembre 2022 pour prendre en compte l'évolution des connaissances en matière de risques naturels sur le territoire métropolitain.

Le Conseil métropolitain par délibération du 6 février 2023 a approuvé la modification n°5 du PLU.

- Le Président par arrêté en date du 8 novembre 2022 a prescrit la modification n°6 du PLU.

En vertu de l'article L. 153-37 du code de l'urbanisme, qui prévoit que toute procédure de modification est engagée à l'initiative du Président de la Métropole Rouen Normandie ; et qu'il y a nécessité de procéder à la modification du PLU de la Métropole Rouen Normandie, pour mettre en œuvre des évolutions d'échelle locale ayant notamment pour objets de :

- Corriger des erreurs matérielles ;
- Modifier le tome 4 du rapport de présentation ;
- Modifier/supprimer des emplacements réservés ;
- Modifier des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- Modifier le règlement écrit et graphique ;

Il est également nécessaire de prendre en compte le nouveau cadre réglementaire relatif aux destinations et sous- destinations des constructions, issu du décret et de l'arrêté du 22 mars 2023. En application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLU peut faire l'objet d'une modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale décide de modifier le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation ;

Les évolutions apportées par la modification n°7 du PLU ne relèvent pas d'une procédure de révision au sens de l'article L.153-31 du code l'urbanisme, puisqu'elles ne sont pas de nature à

- Changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ; Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement
- De majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- De diminuer ces possibilités de construire ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Les évolutions envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification du PLU avec enquête publique puisqu'elles consistent notamment à ajuster et mettre à jour les règlements écrits graphiques, permettre la réalisation de projets en zone déjà urbanisée, adapter des orientations.

Les évolutions envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification du PLU avec enquête publique puisqu'elles consistent notamment à ajuster et mettre à jour les règlements écrits graphiques, permettre la réalisation de projets en zone déjà urbanisée, adapter des orientations d'aménagement et de programmation et renforcer les dispositions relatives à la mixité sociale ;

Qu'aucune ZAC n'est constituée par la présente modification.

Par conséquent, la présente procédure ne s'inscrit dans aucun des cas prévus au L151-31 du Code de l'Urbanisme où une révision s'impose. Les changements apportés au PLU de la Métropole. Rouen Normandie peuvent donc être opérés par une procédure de modification régie par l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme.

2.2) Contenu du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique comportait conformément à la réglementation en vigueur :

- La note générale d'organisation de l'enquête publique
- Les pièces administratives comprenant :
 - L'arrêté du Président n° DUH 23.034 en date du 02 juin 2023 prescrivant la modification n° 7 du PLU
 - La décision n° E23000040/76 du Président du Tribunal administratif de Rouen en date du 11 juillet 2023 désignant la commission d'enquête
 - L'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique n° 23.391 du 26 septembre 2023 relative à la modification n° 7 du PLU
 - La délibération du Conseil métropolitain en date du 25 septembre 2023 confirmant l'avis de la MRAe
- Les avis législatifs et réglementaires comprenant l'avis conforme délibéré de la MRAe et, le cas échéant, l'avis des personnes publiques associées et des maires, lesquels seront joints au dossier d'enquête publique dès réception
- La notice de présentation du projet de modification n° 7 du PLU
- Les pièces du PLU modifiées

Pôle de Proximité Austreberthe Cailly

- CANTELEU
 - 4.1.1 Règlement écrit- Livre 2 -zone URP 37
 - 4.2.1 Règlement graphique - planche 1 - plan 25
- MALAUNAY
 - 3.2 OAP sectorielles – Tome 3 – OAP 402D
 - MAROMME
 - 4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 26
 - 4.2.2 Règlement graphique – planche 2 – plan 26
 - NOTRE DAME DE BONDEVILLE
 - 3.2 OAP Sectorielles - Tome 4 - OAP 474B
 - SAINT PAER
 - 4.1.2.6 Annexe du règlement écrit – Répertoire des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination
 - 4.2.1 Règlement graphique – planche 1 – plan 14

Pôle de Proximité Plateaux-Robec

- BIHOREL
 - 4.2.2 Planche n°2 : Morphologie urbaine – plan n°38
 - 4.2.4.1 Liste des emplacements réservés
 - BOIS-GUILLAUME
 - 4.1.1 Règlement écrit – Livre 2, titre 2
 - 4.2.1 Planche n°1 : Délimitation des zones – plan n°39
 - 4.2.4.1 Liste des emplacements réservés
 - BOOS
 - 4.2.1 Planche n°1 : Délimitation des zones – plans n°54-56
 - 4.2.4.1 Liste des emplacements réservés
 - DARNÉTAL
 - 3.2 OAP sectorielles – Tome 1 : OAP 212B « Berges du Robec »
 - 4.2.1 Planche n°1 : Délimitation des zones – plan n°43
 - 4.2.2 Planche n°2 : Morphologie urbaine – plan n°43

- FONTAINE-SOUS-PRÉAUX
 - 4.1.1 Règlement écrit – Livre 2, titre 2
 - 4.2.1 Planche n°1 : Délimitation des zones – plan n°35
 - ISNEAUVILLE
 - 1. Rapport de présentation – Tome 4 : justification des choix
 - 4.1.1 Règlement écrit – Livre 2, titre 2
 - 4.2.1 Planche n°1 : Délimitation des zones – plan n°34
 - 4.2.4.2 Secteurs de mixité sociale
 - SAINT-AUBIN-CELLOVILLE
 - 4.2.1 Planche n°1 : Délimitation des zones – plan n°58
 - SAINT-AUBIN-ÉPINAY
 - 4.2.1 Planche n°1 : Délimitation des zones – plans n°51-52
 - 4.2.2 Planche n°2 : Morphologie urbaine – plans n°51-52
 - 4.2.4.1 Liste des emplacements réservés
 - SAINT-MARTIN-DU-VIVIER
 - 4.1.1 Règlement écrit – Livre 2, titre 2
 - 4.2.1 Planche n°1 : Délimitation des zones – plan n°37

Pôle de Proximité de Rouen

- ROUEN
 - 1. Rapport de présentation – Tome 4 : justification des choix
 - 3.3 OAP Grands Projets
 - 4.1.1 Règlement écrit – Livre 1 « Dispositions communes »
 - 4.1.1 Règlement écrit – Livre 2, titre 2
 - 4.2.1 Planche n°1 : Délimitation des zones – plans n°40-41-42
 - 4.2.2 Planche n°2 : Morphologie urbaine – plans n°40-41-42
 - 4.2.4.1 Liste des emplacements réservés
 - 4.2.4.8 Implantation des constructions – zoom planche 2

Pôle de Proximité Seine Sud

- OISSEL-SUR-SEINE
 - 4.2.1 Planche n°1 : Délimitation des zones – plan n°78
 - 4.2.4.1 Liste des emplacements réservés
 - SAINT-ÉTIENNE-DU-ROUVRAY
 - 4.2.1 Planche n°1 : Délimitation des zones – plan n°83
 - 4.2.1 Planche n°1 : Délimitation des zones – plan n°84
 - 4.2.4.1 Liste des emplacements réservés

Pôle de Proximité Val de Seine

- CLÉON
 - 4.2.1 Planche n°1 : Délimitation des zones – plan n°64
 - 4.2.2 Planche n°2 : Morphologie urbaine – plan n°64
 - ELBEUF-SUR-SEINE
 - 4.2.1 Planche n°1 : Délimitation des zones – plan n°67
 - LA LONDE
 - 4.2.1 Planche n°1 : Délimitation des zones – plan n°71
 - 4.2.4.1 Liste des emplacements réservés
 - LE GRAND-QUEVILLY
 - 4.2.1 Planche n°1 : Délimitation des zones – plan n°81
 - GRAND-COURONNE
 - 4.1.2.1 Fiches patrimoine bâti
 - SAINT-AUBIN-LES-ELBEUF
 - 4.2.1 Planche n°1 : Délimitation des zones – plan n°65

4.2.2 Planche n°2 : Morphologie urbaine – plan n°65

○ SAINT-PIERRE-LES-ELBEUF

4.2.1 Planche n°1 : Délimitation des zones – plan n°66

4.2.2 Planche n°2 : Morphologie urbaine – plan n°66

- Les mesures de publicité de l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique

3) PRÉSENTATION ET MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LE PROJET DE MODIFICATION

3.0) PRÉAMBULE

Par arrêté de prescription n° 23.034 du 2 juin 2023, le Président de la Métropole Rouen Normandie a engagé la modification n° 7 de son PLU pour répondre à des demandes d'évolution formulées à l'échelle locale et concernant 24 communes de la Métropole. Les modifications d'échelle locale sont menées au sein d'une même procédure. Le dossier est organisé en cinq sous-parties distinctes, dans la mesure où les communes membres sont réparties en cinq pôles administratifs de proximité sur le territoire métropolitain.

Dans le dossier d'enquête comme dans le présent rapport, les communes sont présentées par ordre alphabétique au sein de chaque pôle de proximité. La répartition par commune permet aux habitants d'accéder plus facilement aux évolutions réalisées sur leur commune.

3.1) ACTUALISATION DES PIÈCES DU PLU

3.1.1) Livre 1 du règlement écrit : mise à jour des définitions des destinations/sous-destinations des constructions applicables à toutes les zones pour prendre en compte les dernières évolutions réglementaires.

Les Décret n°2023-195 du 22 mars 2023 et arrêté ministériel du 22 mars 2023 ont apporté deux évolutions réglementaires, entrées en vigueur dès le 24 mars 2023 :

- Ajout de deux nouvelles sous-destinations et précision de leur définition : « lieux de culte » dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » et « cuisine dédiée à la vente en ligne » dans la destination « Autres activités de secteurs primaire, secondaire et tertiaire ».
- Précisions et rectifications à la définition des sous-destinations suivantes : exploitation agricole, artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, locaux et bureaux accueillant des administrations publiques et assimilés, industrie, entrepôt et bureau.

Modification du PLU proposée

Il est proposé de mettre à jour la liste et les définitions des destinations et sous destinations et d'assurer une cohérence entre le règlement du PLU et les autorisations d'urbanisme.

3.1.2) Rapport de Présentation (Tome 4) : mise à jour du récapitulatif des surfaces des zones et des secteurs suite à l'ensemble des modifications .

Mise à jour du bilan des surfaces du zonage et correction de deux erreurs matérielles

Il s'agit d'actualiser le bilan des surfaces des zones et des secteurs du PLU au regard de l'ensemble des modifications présentées. Cette actualisation montre les évolutions suivantes :

- Une réduction de la surface de la zone Urbaine, liée à trois secteurs d'extension de la zone Naturelle Boisée (NB) à Elbeuf, Grand-Quevilly et Saint-Aubin Épinay. A l'intérieur de la zone urbaine, les changements concernent principalement le reclassement de zones de centralité et d'habitat collectif au profit de la création de zones de projet (URP 36 et 37), entraînant la baisse des surfaces des zones UAA, UAB et UD.

- A noter la correction d'une erreur matérielle concernant la zone d'activités économiques (URX) qui comptabilisait deux fois la zone URX3-ir.
- La correction d'une erreur matérielle sur les zones 1AU pour lesquelles la surface s'élève à 466.15 hectares.
- Une augmentation de la surface de la zone Naturelle (environ 7.7 hectares), au regard des reclassements intervenus de la zone U vers la zone N sur les 3 communes précitées.

| | Surfaces en vigueur (en ha) | Surfaces Modification n°7 (en ha) | Bilan (en ha) |
|-----------|-----------------------------|-----------------------------------|---------------|
| Zones U | 17 569.4 | 17 561.7 | -7.7 |
| Zones 1AU | 466.38 | 466,15 | -0.23 |
| Zones 2AU | 243.9 | 243,9 | 0 |
| Zones A | 16 556,72 | 16 559,72 | 0 |
| Zones N | 31 448,44 | 31 456,14 | +7.7 |

3.2) LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ AUSTREBERTHE-CAILLY

3.2.1) Canteleu - Requalification de l'îlot Dumas

Suite à la collaboration de la commune et de l'Établissement Public Foncier, le quartier de l'îlot Dumas fait l'objet d'une requalification complète comprenant un programme de logements, des commerces en rez-de-chaussée, le maintien des commerces existants et la création d'un pôle santé. Le projet prévoit le développement de 4 îlots répondant aux besoins de développement de logements. Le règlement de la zone UD (surface de plancher inférieure ou égale à 500m²) ne permet pas la réalisation de commerces et du pôle de santé.

Modification du PLU proposée

Afin de permettre la réalisation de ce projet, le zonage du quartier doit être modifié en zonage de renouvellement urbain. Il est donc proposé de créer une zone URP 37 en remplacement de la zone UD et un sous zonage URP 37-1 d'une surface de 10481 m² pour l'îlot Dumas. La création de commerces et d'un pôle de santé d'une surface de plancher comprise entre 1500 et 2000 m² sera ainsi possible.

Le règlement écrit et le règlement graphique seront modifiés.

3.2.2) Malaunay - Modification de l'Orientation déménagement et de Programmation « Rives de la Clérette »

La réhabilitation du bâti, témoin du passé industriel de Malaunay, a permis l'installation d'une brasserie ; d'autres entreprises ont émis le souhait de s'installer dans des locaux voisins. Pour répondre à cette demande et permettre ces implantations, le règlement de l'OAP doit évoluer.

Modification du PLU proposée

Pour permettre la réalisation de l'opération en une ou plusieurs phases, l'évolution du règlement écrit ne soumet plus l'aménagement à la réalisation d'une opération d'ensemble. Les objectifs du PLH (Plan Local de l'Habitat) sont atteints, il est proposé de ne pas retenir cette vocation dans l'OAP et de permettre l'accueil d'activités économiques.

3.2.3) Maromme

- Évolution du zonage sur des parcelles situées en limite avec Déville-lès-Rouen
- Évolution du zonage sur des parcelles situées rue du 8 Mai 1945
- Évolution du zonage sur les parcelles du quartier « Côte du Four à Chaux »
- Évolution du zonage d'un secteur du centre-ville classé en zone UAB reclassé en zone UAB-2 et de parcelles situées rue du 8 mai 1945 classées en zone UAB reclassées en zone UBA1 et modification du plan de morphologie urbaine.

Le zonage UAB de parcelles, d'une surface de 31 ha, en centre-ville permet une hauteur maximale de 20 m et R+4+C ou A.

Le zonage UAB de certaines parcelles situées rue du 8 mai 1945 autorise, dans le plan de morphologie urbaine, une hauteur maximale de 20 m et R+4+C.

Évolution du zonage du quartier « Côte du Four à Chaux »

Classé en zone UCO, ce secteur est contraint par de fortes pentes et des voies étroites ; il semble nécessaire d'encadrer la densification des coteaux pour une meilleure prise en compte des paysages mais aussi limiter l'imperméabilisation des sols.

Modifications du PLU proposées

- Il est proposé de classer cette surface en centre-ville en zone UAB2 pour être en cohérence avec l'existant. Cette évolution du zonage permet la réduction de la hauteur de 20 à 14m pour préserver la morphologie de l'existant dans des secteurs pavillonnaires mais aussi maintenir des espaces de respiration et de nature en ville ;
- Afin d'assurer une cohérence avec l'urbanisation existante, de préserver le cadre de vie et de prendre en compte la pente du coteau, les parcelles, sur une surface de 15 086 m², classées en zone UAB sont reclassées en zone UAB1. L'évolution du zonage va permettre de réduire la hauteur de 20 à 14m, le coefficient d'emprise au sol de 70% à 45% et d'augmenter le coefficient d'espace vert de 20% à 35% ;
- Ainsi une partie de la zone classée en zone UCO va être reclassée en zone UCO-1 afin de modérer l'implantation de nouvelles constructions, réduire la hauteur de 11 m à 9,5 m et le coefficient d'emprise au sol de 40% à 15%. Toutefois les constructions existantes pourront évoluer dans la limite de 50 m² maximum d'emprise au sol. Les surfaces impactées représentent 4ha06 en UCO et 12ha59 en UCO-1.

3.2.4) Notre-Dame-de-Bondeville

Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Leboucher »

L'OAP Leboucher est impactée par le risque inondation règlementé par le PPPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation). La prise en compte du risque était inscrite dans le PLU et les documents graphiques.

Modification du PLU proposée

Suite à l'approbation du Plan de Prévention des Risques Inondation Cailly-Aubette-Robec le 11 juillet 2022, il convient d'acter la prise en compte du risque au travers de ce document et de compléter le volet écrit de l'OAP.

3.2.5 Saint-Paër

Identification d'un bâtiment agricole pouvant changer de destination

Le bâtiment agricole, sis sur la parcelle ZN 249, n'a pas été recensé dans le répertoire des bâtiments agricoles pouvant changer de destination dans le cadre du PLU.

Modification du PLU proposée

Le recensement de ce bâtiment va permettre son changement de destination à usage d'habitation et éviter la dégradation du bâti local sans compromettre l'activité agricole.

3.3) LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ PLATEAUX-ROBEC

3.3.1) Bihorel

- ajout d'une règle de hauteur en zone urbaine de centralité ;
- ajout d'une règle de hauteur en zone urbaine d'habitat individuel ;
- ajout d'une règle de hauteur en zone urbaine d'habitat individuel ;
- ajout d'une règle de hauteur en zone urbaine de coteaux ;
- Suppression de la règle de hauteur en zone urbaine d'habitat collectif ;

- Suppression d'un emplacement réservé situé rue de Verdun.
5 modifications de hauteur en zones UAB, UBA1, UBB1, UCO et UD pour une superficie totale impactée de 136,8 ha.

Dans le règlement graphique (pièce 4.2.2 planche 2-plan 38) du PLU Métropole Rouen Normandie, les hauteurs fixées sont trop importantes par rapport à l'habitat existant dans les quartiers environnants. Or le PADD du PLU vise à garantir le respect des densités et des formes urbaines existantes dans les secteurs densément bâtis par un respect des alignements et des hauteurs. Par ailleurs, l'objectif de production des logements fixé par le PLH 2020-2025 de 146 logements a été dépassé en 2023 (346% de réalisation de l'objectif).

Modifications du PLU proposées

Il convient :

- En zone UAB (urbaine de centralité) d'introduire une règle graphique de hauteur à 14 mètres au lieu de 17 mètres pour une surface de 6,8 ha ;
- En zone UBA1 (urbaine d'habitat individuel dense), UBB1 (urbaine d'habitat individuel peu dense) et UCO (urbaine de coteaux) de créer une règle graphique de hauteur de 9,5 mètres au lieu de 11 mètres pour des surfaces respectives de 103,97 ha, 1,69 ha et 24,31ha afin d'assurer une meilleure intégration des constructions neuves dans le tissu existant et d'être en cohérence avec la topographie des coteaux pour la zone UCO ;
- En zone UD (urbaine d'habitat collectif) de supprimer la règle graphique de hauteur fixée à 17 mètres par dérogation et de rétablir pour cette zone de 36,11 ha une hauteur de 14 mètres.

Dans la zone UBA1 (habitat à dominante individuel) /parcelles AL21, AL22, AL31, AL32, AL33, AL34, AL89, suppression d'un emplacement réservé n° 095ER05 impactant ces parcelles situées rue de Verdun à vocation de création d'une piste cyclable.

Dans le règlement graphique (pièce 4.2.1- planche 1- plan 38) et les annexes à ce règlement graphique (pièce 4.2.4.1 – liste des emplacements réservés) un emplacement réservé de 401m² a été institué pour la création d'une piste cyclable. La commune a mis en œuvre temporairement une piste cyclable sur la chaussée et souhaite la pérenniser. Cette emprise ne sera donc pas réalisée.

Modification du PLU proposée

Il convient :

- de supprimer la trame impactant les terrains le long de cette voie en accord avec la commune.

3.3.2) Bois-Guillaume

- Plaine de la Ronce : évolution du zonage ;
- Correction du zonage conformément à l'Orientation d'aménagement et de Programmation « Rouges Terres sud » ;
- Correction du zonage sur le quartier de la place du Coucou;
- Correction de l'intitulé d'un emplacement réservé.

Zone d'Activités Économiques (ZAC) Plaine de la Ronce- évolution de zonage : reclassement en zone URX1-ci de l'ensemble de la zone URX1 et en zone URX1-c de parcelles destinées à la réalisation d'un pôle de vie.

Dans le règlement écrit (pièce 4.1.1- livre 2 – titre 2) la zone URX1 correspond au périmètre de la ZAC de la Plaine de la Ronce qui concerne les communes de Bois-Guillaume, Fontaine sous Préaux, Isneauville, et Saint Martin du Vivier.

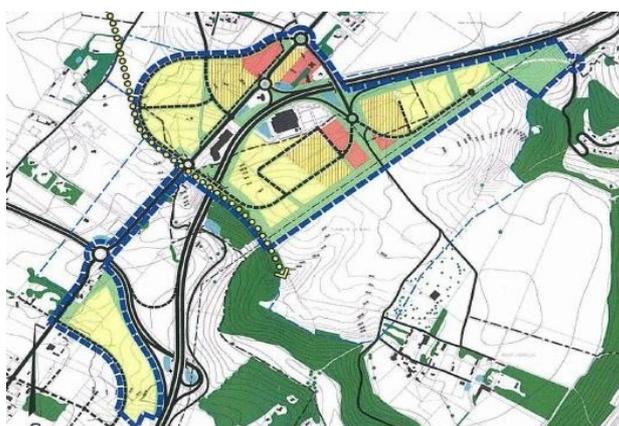
Les activités de commerces et de services ne sont pas situées dans des secteurs clairement délimités et en cohérence avec l'implantation des activités tertiaires sur le reste de la ZAC.

Modifications du PLU proposées

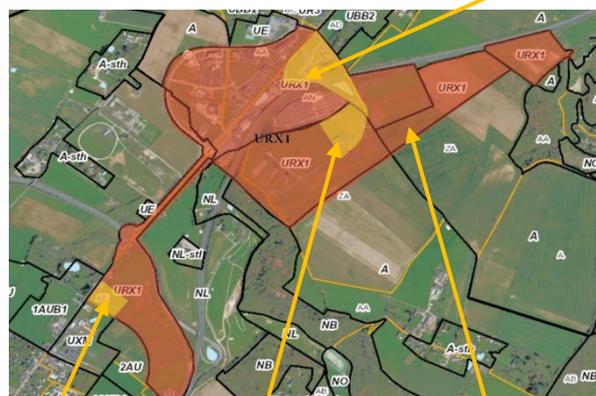
Il est proposé :

- de reclasser en zone URX1-c (pièce 4.2.1 règlement graphique – planche 1 – plan 39) quatre parcelles pour une surface de 7.490 m² qui sont identifiées comme pôle de vie au sein duquel seront autorisés l'artisanat et le commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle de moins de 1.500 m² de surface de plancher, la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique ;
- de reclasser en zone URX1-ci le reste de la zone URX1 sur une surface de 19,71 ha, pour y interdire les destinations autorisées dans les pôles de vie. Néanmoins sera maintenue la possibilité de l'extension ou la modification des constructions existantes non autorisées dans la zone ou ayant déjà atteint les seuils précédemment fixés, dans la limite de 30% de la surface de plancher de l'ensemble de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU.

Plan de la ZAC



Pôles de vie identifiés en jaune



Bois-Guillaume

Saint Martin du Vivier

Fontaine sous Préaux

Source Métropole Rouen Normandie

Dans la zone UBB1 (Zone urbaine d'habitat individuel peu dense), correction sur le zonage des limites de l'OAP « Rouges Terres sud » .

Le périmètre de l'OAP 108C « Rouges Terres sud », modifié à l'occasion de la modification n°5, n'a pas été correctement reporté sur la planche 1 du règlement graphique (pièce 4.2.1). Conformément aux dispositions graphiques de l'OAP 108C, le zonage doit faire figurer la portion de la parcelle AI42, située en limite de la rue Herbeuse et classée en zone UBB1 (5.795 m²), au sein du périmètre de l'OAP représenté en tirets orange sur le plan 39.

Modification du PLU proposée

Il convient :

- d'intégrer la parcelle AI42 de 5.795 m² au sein de l'OAP « Rouges Terres sud » pour corriger cette erreur matérielle ;

- Correction du zonage sur le quartier de la place du Coucou, restauration du classement en zone UCO (Zone urbaine mixte à dominante habitat individuel) des parcelles classées en zone UCO-1 (Zone urbaine de coteau).

A l'occasion de la modification n°2 du PLU le quartier de la place du Coucou avait été placé en zone UCO pour permettre des évolutions du bâti collectif, en cohérence avec le zonage des quartiers limitrophes. Lors de la modification n°5 du PLU, le quartier du Mont Fortin a été reclassé en zone UCO-1 pour modérer l'urbanisation en incluant par erreur le quartier de la place du Coucou.

Modification du PLU proposée

Il convient :

- de reclasser en zone UCO des parcelles du quartier de la place du Coucou pour une surface de 2,6 ha. (Pièce 4.2.1- règlement graphique), modifiant le coefficient d'emprise au sol qui passe de 15% à 40%, une modification de la hauteur qui passe de 9,50 mètres à 11 mètres, une modification du taux d'espaces verts qui passe de 65% à 40% ;
- Dans la zone UBB1 (zone urbaine d'habitat individuel peu dense/parcelle AN166, correction de l'intitulé de l'emplacement réservé n° 108ER18 ;
- L'emplacement réservé impactant la parcelle AN166 sise 331 route de Darnétal pour une surface de 2.211m² a été créé lors de la modification n°2 du PLU et son intitulé n'a pas été correctement retranscrit sur la liste des emplacements réservés annexée au règlement graphique (pièce 4.2.4.1).

Modification du PLU proposée

Il est proposé :

- de corriger l'intitulé « Création de logements sociaux » par l'intitulé « Mixité sociale de l'habitat : 100% logement locatif social »

3.3.3) Boos

Suppression d'un emplacement réservé situé rue de la Porte des Champs et rue Saint-Sauveur Dans la zone UBB2 (zone d'habitat à dominante individuel) et zone agricole A, suppression de l'emplacement réservé n°116ER02 à vocation d'élargissement de voirie
L'emplacement réservé impactant des parcelles bâties et agricoles pour 1.907m² destiné à élargir la voirie ne sera pas réalisé en accord avec la commune.

Modification du PLU proposée

Il convient :

- de supprimer cet emplacement réservé n°116ER02, sa suppression préserve la surface agricole. (Pièce 4.2.4.1 Annexes du règlement graphique).

3.3.4) Darnétal

- Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Berges du Robec ;
- Nouvelle délimitation de la centralité de la commune ;
- Évolution du zonage des parcelles situées au pied du coteau ouest (1/2) ;
- Évolution du zonage des parcelles situées au pied du coteau ouest (2/2) ;
- Suppression de la règle de hauteur sur des parcelles situées au pied du coteau ouest.

Modification de l'OAP n° 212B « Berges du Robec »

L'OAP « Berges du Robec » créée en 2015, a pour vocation initiale d'orienter la conception et les travaux de renouvellement urbain du quartier dans le cadre du Nouveau Programme

National de Renouvellement Urbain (NPNRU). La phase avant-projet a été validée en comité de pilotage le 12 octobre 2022 et nécessite des ajustements.

Modification du PLU proposée

Il convient :

- d'adapter l'OAP selon la programmation de l'opération NPNRU sur plusieurs volets :
 - Renforcer la perméabilité et la transversalité du quartier : sens de circulation et tracé des cheminements doux ;
 - Déplacer le site d'implantation du CCAS sur un terrain identifié par l'OAP à vocation d'habitat et non d'équipement public ;
 - D'aménager des espaces d'aménité et de renaturer des espaces publics (plantation d'arbres) (pièce 3.2 tome 1).

Nouvelle délimitation de la centralité de la commune, reclassement en zone UBA1 (zone urbaine d'habitat individuel dense) d'une partie de la zone UAB (zone urbaine mixte).

La frange ouest de la zone UAB (pièce 4.2.1 règlement graphique – planche 1 – plan 43), d'une superficie de 21 hectares fait l'objet d'une pression foncière importante. Un risque de développement non contrôlé et incompatible des constructions avec l'habitat existant est noté. Une évolution de zonage est nécessaire pour modérer la densification de ce quartier ouest de la commune.

Modification du PLU proposée

Il convient :

- de reclasser la frange ouest de la zone UAB en zone UBA1, en autorisant des nouvelles constructions dont la forme et les volumes sont compatibles avec le tissu existant, implantations en front de rue, hauteur des constructions correspondant à un R+1+C, taux d'emprise au sol, cœurs d'îlot à l'arrière du bâti modification du coefficient d'emprise au sol qui passe de 70% à 45%, une modification du taux d'espaces verts qui passe de 20% à 35%. ;
- Évolution du zonage des parcelles situées au pied du coteau ouest (2 modifications), reclassement en zone UCO (zone urbaine mixte à dominante habitat individuel) d'une partie de la zone UAB (zone urbaine mixte), reclassement en zone UCO d'une partie de la zone UBA1 ;
- Les zones UAB et UBA1 caractérisées par une topographie très marquée subissent une pression foncière importante qui risque d'aboutir à un développement non contrôlé et incompatible des constructions avec l'existant. Il convient de protéger ces parcelles d'une urbanisation intensive.

Modifications du PLU proposées

Il convient :

- de reclasser en zone UCO une partie de la zone UAB pour une surface de 3,5 hectares, en autorisant des nouvelles constructions dont la forme et les volumes sont compatibles avec le tissu existant : implantations en front de rue, hauteur des constructions correspondant à un R+1+C, taux d'emprise au sol, cœurs d'îlot à l'arrière du bâti mais aussi avec la topographie du quartier, modification du coefficient d'emprise au sol qui passe de 70% à 40%, modification du taux d'espaces verts qui passe de 35% à 40% ;
- de reclasser en zone UCO une partie de la zone UBA1 pour une surface de 11,6 hectares, en autorisant des nouvelles constructions dont la forme et les volumes sont compatibles avec le tissu existant,; implantations en front de rue, hauteur des constructions correspondant à un R+1+C, taux d'emprise au sol, cœurs d'îlot à l'arrière du bâti,

modification du coefficient d'emprise au sol qui passe de 45% à 40%, une modification du taux d'espaces verts qui passe de 35% à 40% ;

- Suppression de la règle de hauteur sur des parcelles situées au pied du coteau ouest, classées en zone UBA1 mais proposées en reclassement en zone UCO (voir les deux modifications proposées ci-dessus) (pièce 4.2.2 règlement graphique) ;
- Le secteur concerné s'étend du pied du coteau ouest jusqu'à la route de Rouen, la sente Allais, la rue de Verdun et fonds de parcelle entre la rue Longpaon et la sente de l'Aulnay et la rue de Lombardie. Le bâti existant à vocation d'habitat occupe un parcellaire en lanières, imbriqué et produisant un front bâti continu. Le reclassement proposé de cette zone en zone UCO appelle la vigilance sur la hauteur des futures constructions.

Modification du PLU proposée

Il est proposé :

- de supprimer la règle de hauteur et de retenir 11 mètres pour les futures constructions.

3.3.5) Fontaine-Sous-Préaux

Plaine de la Ronce : évolution du zonage

Zone d'Activités Économiques (ZAC) Plaine de la Ronce- évolution de zonage : reclassement en zone URX1-ci de l'ensemble de la zone URX1 (pièce 4.1.1 règlement écrit – livre 2 – titre 2) (pièce 4.2.1 règlement graphique – planche 1 – plan 35).

Les éléments de justification et le plan de la ZAC de la plaine de la Ronce sont décrits au chapitre dédié à Bois-Guillaume.

Modification du PLU proposée

Il convient :

- de reclasser la totalité de la zone URX1 (zone de projet à dominante d'activités économiques) pour une superficie de 10 hectares en zone URX-ci. Dans les secteurs indicés « ci » sont strictement interdits les constructions, installations et aménagements à usage de commerce et d'activité de service suivants :
 - Les constructions d'artisanat et de commerce de détail en dehors des showrooms d'entreprise ;
 - Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
 - La restauration ;
 - L'hébergement hôtelier et touristique ;
 - Les cinémas.

Néanmoins sera maintenue la possibilité de l'extension ou la modification des constructions existantes non autorisées dans la zone ou ayant déjà atteint les seuils précédemment fixés, dans la limite de 30% de la surface de plancher de l'ensemble de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU.

3.3.6) Isneauville

- Évolution du Secteur de Mixité Sociale ;
- Plaine de la Ronce : évolution du zonage.

Dans les zones U et AU (urbaines et à urbaniser), évolution du secteur de mixité sociale
L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) précise que 20% du parc de résidences principales doit correspondre à du logement locatif social. Dans le rapport de présentation (pièce 1 –tome 4/4.3.2 partie 1) La commune d'Isneauville est classée dans le secteur de mixité sociale dit « SMS2 » qui fixe un taux de 30% pour les opérations de 10 logements et plus. La commune présente un retard dans la production de logement social.

Ce classement en secteur de mixité sociale dit « SMS2 » ne lui permet pas de rattraper ce retard.

Modification du PLU proposée

Il convient :

- de reclasser toutes les zones urbaines et à urbaniser de la commune soit 259,8 hectares en secteur de mixité sociale dit « SMS1 » afin d'intensifier la production de logements sociaux (nouvelles constructions, réhabilitation, changement de destination habitation ou sous destinations logement ou hébergement).

Zone d'Activités Économiques (ZAC) Plaine de la Ronce- évolution de zonage : reclassement en zone URX1-ci de l'ensemble de la zone URX1 et en zone URX1-c de parcelles destinées à la réalisation d'un pôle de vie. (Cf. chapitre dédié à Bois-Guillaume).

Modification du PLU proposée

Il est proposé :

- de reclasser en zone URX1-c (pièce 4.2.1 règlement graphique – planche 1 – plan 34) quatorze parcelles pour une surface de 6,1 ha qui sont identifiées comme pôle de vie au sein duquel seront autorisés l'artisanat et le commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle de moins de 1.500 m² de surface de plancher, la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique.
- de reclasser en zone URX1-ci le reste de la zone URX1 sur une surface de 40,6 ha, pour y interdire les destinations autorisées dans les pôles de vie. Néanmoins sera maintenue la possibilité de l'extension ou la modification des constructions existantes non autorisées dans la zone ou ayant déjà atteint les seuils précédemment fixés, dans la limite de 30% de la surface de plancher de l'ensemble de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU.

3.3.7) Saint-Aubin-Celloville

Évolution du zonage sur une parcelle riveraine du groupe scolaire

Reclassement en zone UE (zone urbaine à vocation d'équipement) de la portion de la parcelle AD31 classée en zone UBB2 (zone d'habitat à dominante individuel).

La commune a acquis cette parcelle de 2.200m², riveraine du groupe scolaire, afin d'envisager une nouvelle organisation d'un îlot d'équipements difficile d'accès (école, mairie, salle des fêtes, terrains de sport et future MAM).

Modification du PLU proposée

Il est proposé :

- de reclasser cette parcelle en zone UE permettant de modifier le type d'activités, le coefficient d'emprise au sol qui passe de 25% à 60%, la hauteur qui passe de 9,5 mètres à 15 mètres, et le taux d'espaces verts qui passe de 55% à 20%. (pièce 4.2.1 règlement graphique – planche 1 – plan 58).

3.3.8) Saint-Aubin-Épinay

- Suppression d'un emplacement réservé situé route du Champ des Oiseaux ;
- Extension de la zone boisée ;
- Suppression de l'emplacement réservé n°560ER04 à vocation de voirie dans la zone UBA2.

Des travaux d'aménagement de voirie impactant douze parcelles le long de la route du Champ des Oiseaux étaient envisagés pour une emprise de 1.645m²(pièce 4.2.1 règlement graphique

plans 51 et 52 et pièce 4.2.4.1 liste des emplacements réservés).

Ces travaux d'aménagement ayant été réalisés, la trame le long de cette voie n'est plus utile.

Modification du PLU proposée

Il convient :

- de supprimer l'emplacement réservé n°560ER04.

Reclassement en zone naturelle boisée (NB) de fonds de parcelles classées en zone d'habitat (UBA2) et suppression de la règle de hauteur.

Deux fonds de parcelles d'une superficie de 4.700m² correspondant au pied du coteau boisé sont actuellement classées en zone d'habitat individuel dense (UBA2) (pièce 4.2.1 règlement graphique planche 1 et 4.2.2 planche 2). Ces espaces sensibles doivent être protégés d'une urbanisation intensive.

Modification du PLU proposée

Il est proposé :

- de reclasser cette parcelle de 4.700 m² en zone naturelle boisée(NB) et de supprimer la règle de hauteur qui était fixée à 9,5m.

3.3.9 Saint-Martin-du-Vivier

Plaine de la Ronce : évolution du zonage

Zone d'Activités Économiques (ZAC) Plaine de la Ronce- évolution de zonage : reclassement en zone URX1-ci de l'ensemble de la zone URX1 et en zone URX1-c de parcelles destinées à la réalisation d'un pôle de vie. (cf. : chapitre dédié à Bois-Guillaume).

Modification du PLU proposée

Il est proposé :

- de reclasser en zone URX1-c deux parcelles pour une surface de 1,71 ha qui sont identifiées comme pôle de vie au sein duquel seront autorisés l'artisanat et le commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle de moins de 1.500 m² de surface de plancher, la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique ;
- de reclasser en zone URX1-ci le reste de la zone URX1 sur une surface de 21,87 ha, pour y interdire les destinations autorisées dans les pôles de vie. Néanmoins sera maintenue la possibilité de l'extension ou la modification des constructions existantes non autorisées dans la zone ou ayant déjà atteint les seuils précédemment fixés, dans la limite de 30% de la surface de plancher de l'ensemble de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU. (Pièce 4.1.1 règlement écrit-livre 2-titre 2 et 4.2.1 règlement graphique – planche 1 – plan 37).

3.4) LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ DE ROUEN

Rouen

Les secteurs du pôle de proximité de Rouen concernés par la modification sont :

- Quartier Saint Sever : évolution du zonage et des règles de hauteur ;
- Équipements en zone de coteaux : évolution du zonage et des règles de hauteur ;
- Quartiers Ouest : création d'un secteur de projet;
- Quartiers Ouest-îlot Nétien : modification d'un emplacement réservé - modification des règles de hauteur ;
- Quartier Grammont : évolution du zonage et des règles de hauteur.

Quartier Saint Sever :

Rectification d'une erreur matérielle.

La limite entre la zone UXC, zone urbaine mixte à dominante commerciale, (centre Saint Sever) et UAA, zone urbaine de centralité à dominante habitat, coupe l'immeuble, sis 39 rue de la Pie aux Anglais, en deux.

Modification du PLU proposée

Il s'agit de corriger cette erreur matérielle en modifiant la limite de zone et de reclasser la totalité de l'immeuble en zone UAA et de faire évoluer la règle graphique de hauteur au bâti environnant présent en zone UAA.

Zone de coteaux :

Évolution du zonage et des règles graphiques de hauteur

Le règlement de la zone UCO (zone urbaine de coteaux) ne permet pas l'évolution du bâti de certains équipements tels que les écoles, collèges et lycées. En effet, la zone UCO a un règlement contraignant qui permet de réguler la forme bâtie des constructions. Pour un meilleur accueil des usagers, il est nécessaire de modifier le zonage

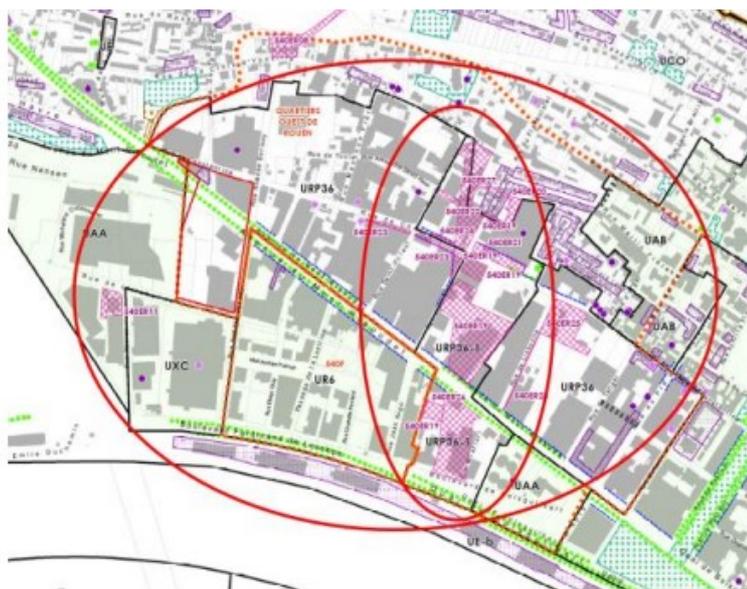
Modification du PLU proposée

Pour permettre l'évolution du bâti de ces équipements, une modification de zonage de UCO en zone UE (zone urbaine d'équipement) est proposée. Sur les sites concernés, la hauteur limitée à 7 m à l'acrotère est également supprimée. L'emprise au sol évolue et passe ainsi à 70% et le taux d'espaces verts est réduit à 10%.

Quartiers Ouest :

Création d'une zone URP36 (zone urbaine de projet) et d'un secteur URP36-1 et ajustement de la zone UCO et UAB

Les quartiers Ouest, d'une surface d'environ 64 ha, concernent un vaste secteur de renouvellement urbain en entrée de ville. L'avenue du Mont-Riboudet et le boulevard Ferdinand de Lesseps traversent ces quartiers, caractérisés par les activités portuaires et industrielles, un maillage viaire réduit et des tailles de parcelles importantes.



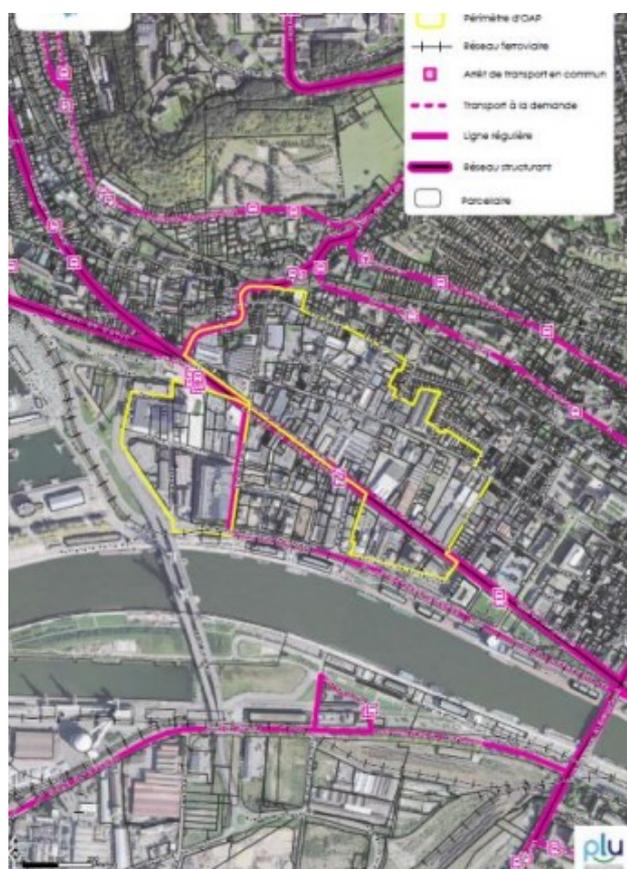
Zone URP 36 et URP 36-1

Dans l'objectif de restructurer et d'encadrer l'évolution des quartiers Ouest, une étude urbaine a été menée en 2021 et 2022. L'étude urbaine permet de définir un plan guide qui traduit les objectifs principaux de l'OAP Grands Projets des quartiers Ouest et le règlement de la zone URP36. Les orientations retenues sont les suivantes :

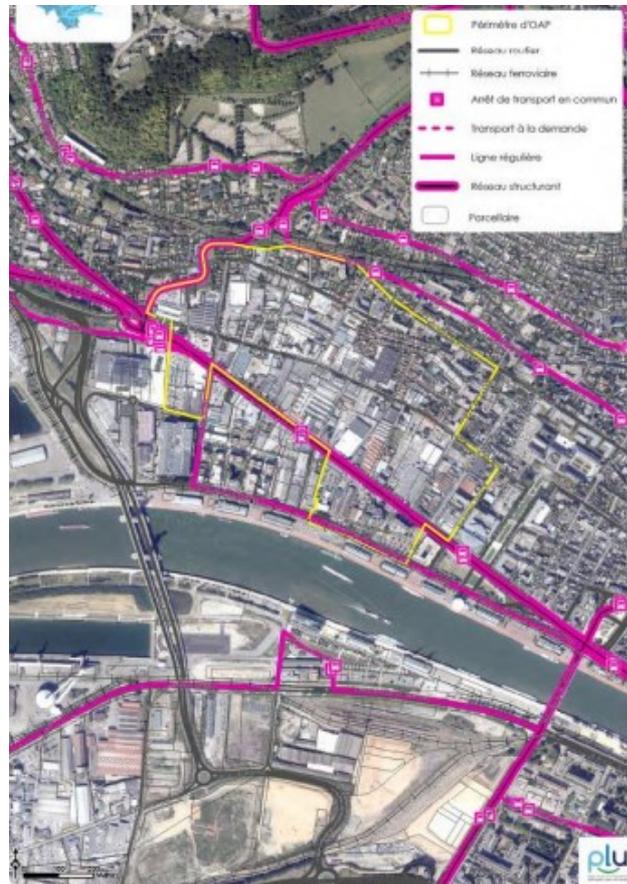
- La renaturation des espaces publics et des cœurs d'îlot ;
- La création d'une centralité ;
- Le maintien des activités économiques ;
- La préservation du patrimoine et sa mise en valeur ;
- La qualité de vie.

Modifications du PLU proposées

- Des adaptations de zonage sont proposées ainsi que des adaptations des règles de hauteur et d'implantation. Le périmètre de l'OAP quartiers Ouest est aussi élargi. Pour répondre aux différents enjeux, une zone de projet URP 36 avec un secteur URP36-1 a été créé ;
- Les modifications du règlement applicables à la zone URP 36 concernent les destinations interdites, l'implantation, les surfaces non imperméabilisées, l'assainissement et le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis. Le sous-secteur URP 36-1 concerne les parcelles, bordant le futur parc, et peut être densifié
- Deux emplacements réservés sont concernés : 540ER13 est supprimé et 540ER14 modifié. -Des principes de liaison viaire sont mis en place, conformément à l'article L151-38 du code de l'Urbanisme, et sont indiqués sur le document graphique sans être délimités contrairement aux emplacements réservés. Après des études ultérieures, ils permettront de traduire un maillage entre différents quartiers.

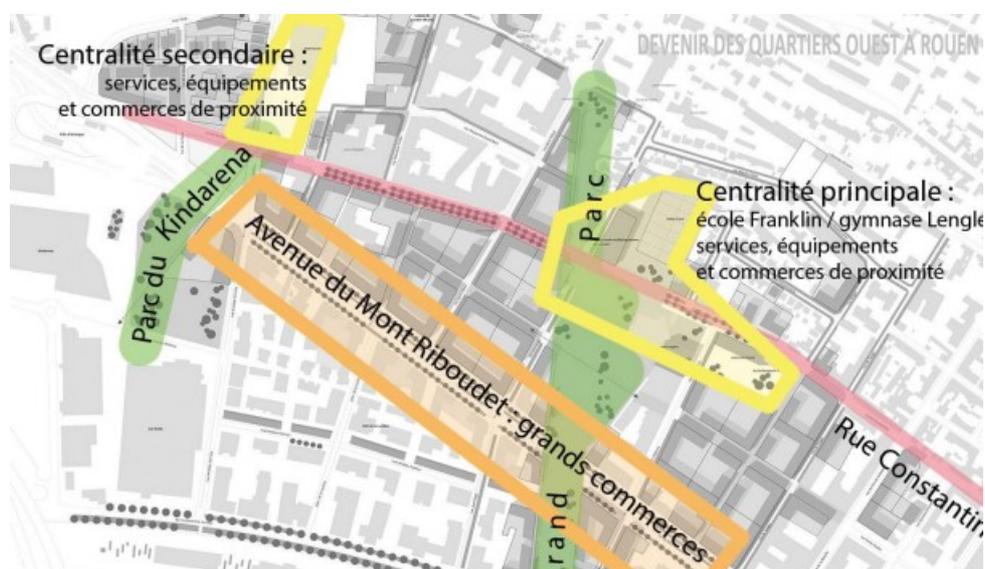


OAP quartiers Ouest avant modification



Périmètre élargi de l'OAP quartiers Ouest

- Les objectifs de l'OAP sont la création d'un véritable pôle de vie avec des centralités, des commerces et des services, des liaisons piétonnes pour les habitants et d'un grand parc central reliant les coteaux à la Seine. Le parc des sources projeté privilégiera la mise en valeur des sources, créera un îlot de fraîcheur, renforcera les continuités écologiques (avec l'écoquartier Luciline) et favorisera les profondeurs visuelles ;
- De nouveaux espaces végétalisés, jardins, terrasses seront intégrés aux opérations de construction pour la faune locale et limiter les îlots de chaleur ;
- Les activités liées au commerce de l'automobile sont très présentes sur l'avenue du Mont-Riboudet. Leur maintien sera privilégié au rez-de-chaussée afin de répondre aux besoins des usagers. Des extensions sont prévues pour les équipements (école Franklin, Gymnase Lengden) ;
- Le front bâti sera densifié avenue du Mont-Riboudet et rue de Constantine et plus apaisé en cœur d'îlot. Une transition progressive vers la zone des coteaux sera assurée.



Projet urbain des quartiers Ouest

Quartiers Ouest-îlot Nétien :

Modification de l'emplacement réservé 540ER11 et des règles graphiques de hauteur

Le site de l'îlot Nétien a été retenu pour la réalisation d'un Palais des Congrès par la Métropole Rouen Normandie ; l'îlot est déjà majoritairement propriété de la collectivité mais impacté par l'emplacement réservé 540ER11.

Modification du PLU proposée

Ce dernier doit être recalé pour recouvrir la totalité des parcelles foncières restant à acquérir par la Métropole, soit une surface de 1566m². Pour permettre la réalisation du projet et plus de cohérence avec l'environnement, les règles graphiques de hauteur seront adaptées et passeront à 35 m à l'acrotère.

Quartier Grammont :

Modification de zonage et des règles de hauteur

Le quartier Grammont est classé en zone UAA. Le projet urbain précise les besoins d'évolution du quartier en termes de logements et a pour objectif la réalisation de petites maisons de ville en accession à la propriété. Il est nécessaire de modifier le zonage.

Modification du PLU proposée

Le reclassement en zones UAB et UBA1 de certains secteurs (Sud de l'avenue, l'îlot 6, l'îlot situé entre la l'avenue de Grammont et la rue du Cours) du quartier va permettre la réalisation d'opérations de plus petit gabarit (petits collectifs, maisons individuelles) plus attractives et adaptées à l'accession à la propriété. La limitation de hauteur et la modification de l'emprise au sol sont associées au changement de zonage.

3.5) LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ SEINE-SUD

3.5.1) Oissel-sur-Seine

- Suppression de l'emplacement réservé situé rue Octave Fauquet ;
- Suppression de l'emplacement réservé situé rue de la Paix et quai de Stalingrad ;
- Dans les zones URP35 (projet en renouvellement urbain) et 1AUXM (à urbaniser à vocation activités économiques mixtes) suppression d'un emplacement réservé n° 484ER18 impactant deux parcelles situées rue Octave Fauquet ;
Dans le règlement graphique (pièce 4.2.1- planche 1- plan 78) et les annexes à ce règlement graphique (pièce 4.2.4.1 – liste des emplacements réservés) un emplacement réservé de 1673 m² a été inscrit dans le but de réaménager la rue Octave Fauquet. La Métropole ayant acquis la maîtrise foncière de ces parcelles, partie intégrante d'une friche industrielle en étude de reconversion, l'emplacement réservé doit être supprimé ;
- Dans la zone UAB (zone urbaine mixte) suppression d'un emplacement réservé n°484ER21 dédié à la création de jardins familiaux.
Dans le règlement graphique (pièce 4.2.1- planche 1- plan 78) et les annexes à ce règlement graphique (pièce 4.2.4.1 – liste des emplacements réservés) un emplacement réservé de 274 m² a été inscrit sur deux parcelles pour créer des jardins familiaux mais un permis de construire pour un immeuble de trois logements a été délivré sur l'une des parcelles, préalablement à l'inscription de cet emplacement réservé. Un recours contentieux donnant gain de cause au requérant annule la possibilité d'aménagement de ces jardins familiaux, l'emplacement réservé doit donc être supprimé.

Modifications du PLU proposées

Il convient :

- de supprimer les emplacements réservés n° 484ER18 et 484ER21

3.5.2) Saint-Étienne-du-Rouvray

Suppression de l'emplacement réservé situé rues du Madrillet et Nungesser et Coli

Suppression de l'emplacement réservé situé rue de Paris

Dans la zone URP20 (renouvellement urbain à dominante résidentielle) suppression d'un emplacement réservé n° 575ER08 dédié à la création d'une médiathèque communale.

Dans le règlement graphique (pièce 4.2.1- planche 1- plan 83) et les annexes à ce règlement graphique (pièce 4.2.4.1 – liste des emplacements réservés) un emplacement réservé de 1195 m² impactant trois parcelles a été inscrit pour la construction d'une médiathèque communale dans le cadre de la mise en œuvre du nouveau programme national de renouvellement urbain. Le permis de construire de cette médiathèque ayant été délivré et purgé de tout recours et retrait cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être.

Dans la zone UAB-2 (urbaine mixte à dominante habitat) suppression d'un emplacement réservé n° 575ER10 dédié à l'extension de l'école Jules Ferry.

Dans le règlement graphique (pièce 4.2.1- planche 1- plan 84) et les annexes à ce règlement graphique (pièce 4.2.4.1 – liste des emplacements réservés) un emplacement réservé de 2673m² a été inscrit pour permettre l'extension de l'école Jules Ferry située rue de Paris. Cette extension pouvant être réalisée sur le site actuel de l'école, cet emplacement réservé n'est plus utile.

Modifications du PLU proposées

Il est proposé :

- de supprimer les emplacements n° 575ER08 et 575ER10.

3.6) LES MODIFICATIONS CONCERNANT LE PÔLE DE PROXIMITÉ VAL-DE-SEINE

3.6.1) Cléon

- Extension d'une zone économique à vocation industrielle ;
- Modification de zonage.

Le site Renault fait l'objet d'une mutation vers la production de moteurs électriques. La métropole souhaite accompagner cette mutation et a pour objectif le développement d'un pôle industriel des mobilités électriques.

Sur le site Renault à Cléon, la parcelle AH667, d'une surface de 4,6 ha, est actuellement dédiée à la pratique des activités sportives des salariés. Pour permettre l'installation d'activités économiques vers la production de moteurs électriques, la mobilisation de cette emprise va permettre de répondre aux enjeux en matière de développement économique du site. La parcelle sera reclassée en zone urbaine d'activités industrielles UXI.

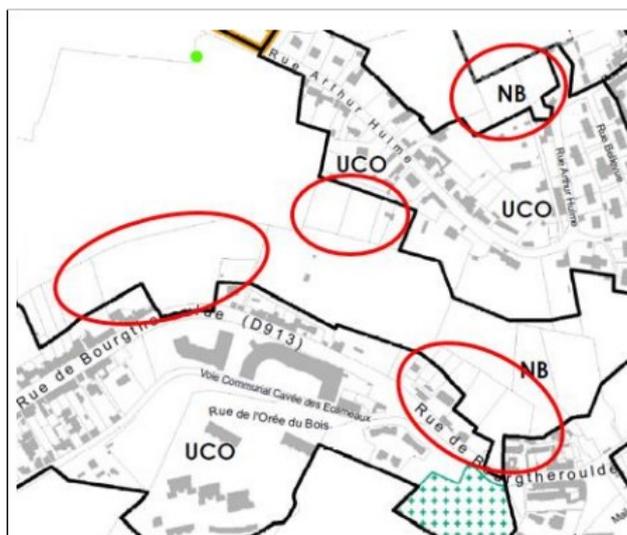
Modification du PLU proposée

Le classement en zone UXI (zone urbaine d'activités industrielles) autorise les activités industrielles en limitant les constructions à usage de logement. L'emprise au sol en zone UXI n'est plus règlementée et la hauteur fixée à 20 m comme sur l'ensemble du site Renault.

3.6.2) Elbeuf-sur-Seine

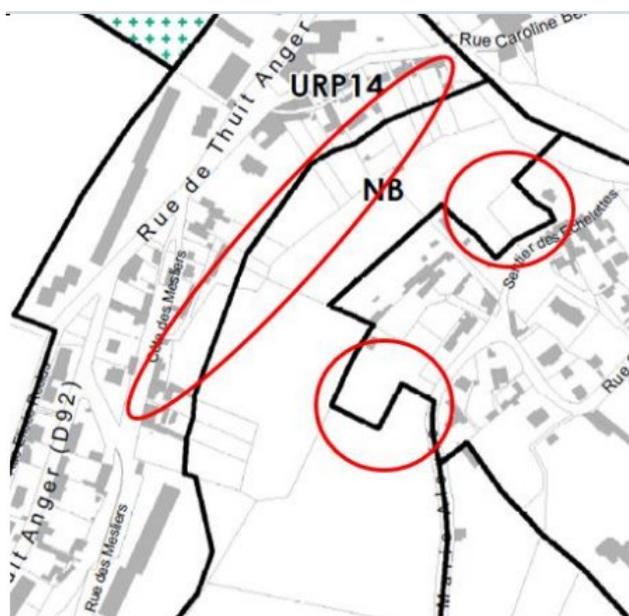
Modifications de zonage

- Quatre quartiers de la commune sont classés en zone UCO ; afin d'adapter le zonage aux caractéristiques des terrains (boisements, déclivité importante ou accès difficile), la totalité ou une partie des parcelles est reclassée en zone NB dans le but de préserver des espaces naturels et non bâtis en cohérence avec les espaces boisés voisins. L'ensemble de ces quartiers correspondent à une surface de 1,7 ha.



Les 4 quartiers concernés par la modification

Trois quartiers de la commune, d'une surface de 1,5 ha, actuellement classés en zone de secteur de renouvellement urbain et de projet, URP 14, évoluent vers un classement en zone NB. Il s'agit essentiellement de fonds de parcelles non batiés en bordure de boisements ou lisières. Un recul de 10 m par rapport au bâti existant est conservé et permet l'évolution des constructions présentes.



Les trois quartiers concernés par la modification

Modification du PLU proposée

Cette évolution du zonage en NB modifie la vocation du secteur vers une protection des milieux boisés, limitant les nouvelles constructions.

L'ensemble de ces quartiers d'une surface de 1,5 ha va permettre de conforter la préservation des lisières et la protection des massifs boisés. Dans ces fonds de parcelles, l'évolution du zonage interdit les nouvelles constructions.

3.6.3) La Londe

Modification de l'emplacement réservé situé entre la rue Gosselin et l'allée du Marquisat 149
Modification de l'emplacement réservé 391ER06.

L'emplacement réservé a pour vocation la création d'un bouclage viaire entre la rue Gosselin et l'allée du Marquisat. Au regard de la circulation sur le secteur mais aussi pour privilégier les mobilités actives, un chemin piétonnier semble préférable.

Modification du PLU proposée

L'emprise de l'emplacement réservé est réduite à 87 m² privilégiant ainsi une jonction piétonne afin de préserver le cadre de vie sur un secteur à proximité de l'activité agricole.

3.6.4) Le Grand-Quevilly

- Évolution du zonage sur le site du Clos du Père Jules ;
- Création d'un secteur en zone urbaine économique autorisant l'installation de panneaux photovoltaïque au sol ;
- Création d'un secteur « e » en zone urbaine économique UXM autorisant l'installation de panneaux photovoltaïque au sol.

Modification de zonage du site du Clos du Père Jules

- L'opération d'aménagement dédiée à l'habitat, identifiée sous le zonage URP4, fait partie d'une zone de renouvellement urbain et de projets mixtes. L'opération projetée était composée d'habitat individuel et intermédiaire sur une partie de parcelles boisées. Pour préserver le caractère naturel et boisé du site et respecter un certain équilibre entre urbanisation et préservation de l'environnement, le périmètre de l'opération d'aménagement relatif à la parcelle BD 286 va être réduit de 34 100m² ;
- Deux parcelles BD 160 et BD 162, d'une surface de 2706 m² et propriété de l'entreprise Ethypharm, sont classées en zone URP4 dans le cadre de l'opération d'aménagement du Clos du Père Jules. L'entreprise a pour projet l'installation d'un champ solaire thermique. Il est nécessaire de modifier le zonage de ces deux parcelles.

Modifications du PLU proposées

L'évolution du zonage modifie la vocation du secteur à destination principale d'habitat vers une zone de protection des milieux boisés et limitant fortement les nouvelles constructions qui ne sont pas en lien avec l'activité forestière. Le reclassement en zone NB génère une obligation de respecter un recul de 15 m pour toute nouvelle construction.

Afin de permettre l'installation d'un champ solaire thermique, projet de l'entreprise Ethypharm, lesdites parcelles sont classées en zone UXM-e. Cette adaptation permet de répondre aux enjeux de transition écologique et énergétique inscrits dans les orientations du PADD.

Création d'un secteur UXM-e

HAROPA PORT projette la réalisation d'une centrale photovoltaïque sur un terrain, situé en zone UXM (zone urbaine économique), actuellement en friche et soumis à de nombreuses pollutions. Pour permettre cette opération la création d'un sous-secteur indicé « e » est nécessaire.

Modification du PLU proposée

La création d'un secteur UXM-e autorise toute construction et aménagement nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

3.6.5) Grand-Couronne

Correction de deux fiches patrimoine bâti

Il s'agit de corriger l'erreur matérielle concernant l'inversion des adresses et caractéristiques des fiches E1 et E2.

Modification du PLU

Prise en compte de la correction de cette erreur.

3.6.6) Saint-Aubin-lès-Elbeuf

- Extension d'une zone à vocation d'habitat ;
- Création d'une aire d'accueil des gens du voyage ;
- Évolution des règles de hauteur en zone industrielle ;

Évolution du zonage sur une parcelle située entre la rue aux Saulniers et le sentier du Moulin Suite à la réalisation de l'opération ABX2, les habitations construites sur une surface d'environ 1,3 ha sont situées en zone UXM. Zone limitrophe à une zone d'habitat classée UAB, à proximité des services et des transports en commun, il apparaît opportun d'étendre la zone UAB existante et de reclasser ces parcelles en zone UAB.

La commune de plus de 5000 habitants ne dispose d'aucune aire d'accueil pour les gens du voyage. La parcelle cadastrée AB 421, d'une superficie de plus de 4000 m², est située sur un site classé en zone UXM (zone à vocation économique) qui ne permet pas cette implantation. La parcelle se situe dans un environnement industriel couvert par un PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques) mais pas dans le périmètre de ce dernier.

Modifications du PLU proposées

- Le classement de ces parcelles en zone UAB implique une modification du coefficient d'emprise au sol, de la hauteur et du taux d'espaces verts ;
- Pour permettre l'implantation de cette aire d'accueil, la zone UXM doit évoluer vers une zone UXM-a autorisant ce type d'installation au sein de terrains aménagés ;
- Modification du plan de morphologie urbaine.

L'Entreprise EUROAPI, spécialisée dans la production et le développement de principes actifs pharmaceutiques, est alimentée par deux chaudières à gaz. La société souhaite limiter son impact sur l'environnement et projette la construction d'une chaudière biomasse bois. Le site de l'entreprise d'une surface de plus de 30 ha est classé en zone UXI (zone urbaine d'économie industrielle). Dans cette zone, la hauteur maximale autorisée est de 17 m. Le projet impactera une surface d'environ 7000 m². Le bâtiment chaudière et la cheminée nécessitent une hauteur d'environ 30-32 m.

Modification du PLU proposée

Sur l'emprise du projet de chaudière biomasse (7000 m²), la présente modification porte la hauteur maximale à 35 m au lieu de 17 m.

3.6.7) Saint-Pierre-Lès-Elbeuf

Modification du zonage

A proximité immédiate du centre-ville, des équipements et contigüe à la zone urbaine mixte, la parcelle AC 607, actuellement classée en zone UE (zone urbaine à vocation d'équipement) bénéficie d'un emplacement propice à la construction de nouveaux logements. D'une surface d'environ 4500 m², cette parcelle accueille des bâtiments vétustes qui ne peuvent être réhabilités. Afin d'éviter l'étalement urbain, la commune souhaite réaliser un projet de mixité fonctionnelle. Une modification du zonage d'une partie de la parcelle AC 607 est nécessaire.

Modification du PLU proposée

Pour permettre un projet de renouvellement urbain, une partie de la parcelle AC 607 actuellement classée en zone UE va être reclassée en zone UBA1 permettant d'accueillir de l'habitat, des équipements et des commerces. La partie de parcelle concernée sera intégrée dans le périmètre du plan de morphologie urbaine afin de permettre la réalisation d'équipements d'une hauteur de 14 m ou R+2+C. Le coefficient d'emprise au sol et le taux d'espaces verts seront modifiés.

4) COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Les modifications intégrées au dossier ne sont pas de nature à remettre en question les orientations du PADD et son économie générale. Les références à la réduction de la consommation foncière, à la promotion de la sobriété et de l'efficacité énergétique ainsi qu'au respect des densités et des formes urbaines existantes, sont mises en avant et l'ensemble des modifications proposées s'inscrit pleinement dans le respect de ces objectifs.

Elles ne sont de nature à « *changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables* » et ne s'inscrit donc pas dans le premier cas du L153- 31 1° du Code de l'Urbanisme où une révision s'impose.

Justification du respect des autres cas prévus au L153-31

Les modifications projetées au PLU de Rouen ne sont pas de nature :

- à réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire 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 ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser ;
- à créer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Par conséquent, la présente procédure ne s'inscrit dans aucun des cas prévus au L151-31 du Code de l'Urbanisme où une révision s'impose. Les changements apportés au PLU de Rouen peuvent donc être opérés par une procédure de Modification régie par l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme.

5) COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

5.1 Plan de prévention des risques inondations de la rivière Cailly (PPRI)

Jusqu'alors, le PPRI était en cours de rédaction, et la prise en compte du risque était à la fois inscrit au PLU et dans les cartes non approuvées du PPRI.

Le PPRI a été approuvé le 11 juillet 2022, il a donc fallu acter la prise en compte du risque au travers de ce document, qui permet ainsi de passer d'un aléa fort (principe de précaution instauré avant l'approbation) à un aléa faible et à une poche résiduelle d'aléas fort.

Il s'agissait donc de compléter le volet écrit de l'OAP LEBOUCHER sur la commune de Notre Dame de Bondeville qui est impacté par le risque inondation réglementé par le Plan de Prévention des Risques Inondations.

5.2 Plan de prévention des risques inondations de la rivière Seine Boucle de Rouen

C'est principalement en raison de cette proximité immédiate avec la Seine que le secteur est aujourd'hui concerné par le zonage du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) Vallée de la Seine - Boucle de Rouen qui a été approuvé le 20 avril 2009, et actualisé en 2013. Les quartiers ouest de Rouen présentent une sensibilité importante vis-à-vis du risque de débordement de la Seine. Ce phénomène est en effet généralement occasionné lorsque le niveau d'étiage et les précipitations présentent des niveaux inhabituellement élevés. Les évolutions envisagées (+ 0,60 à 1m) pourraient impacter plus fortement le quartier Ouest.

6) INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

L'évaluation environnementale n'est pas nécessaire au regard du faible impact des modifications du PLU qui n'impactent pas l'environnement. En effet, celles-ci visent essentiellement à ajuster des dispositions règlementaires afin qu'elles soient plus compréhensibles, plus réalistes ou qu'elles ne soient pas bloquantes pour des projets valorisants pour le territoire. Il s'agit le plus souvent de traduire plus justement le souhait initial dans l'expression de la règle. Les évolutions s'inscrivent toutes dans les objectifs du PADD, aucun d'entre eux n'est jamais contredit.

Certaines modifications placent dès aujourd'hui au cœur du PLU les enjeux de transition social-écologique et d'adaptation aux effets du changement climatique tels qu'envisager dans la loi dite « Climat et résilience de 2021 (Solaire, photovoltaïque, parc des sources, chaudière biomasse, préservation des espaces boisés tels que la forêt du chêne Aleu.)

7) AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE DE NORMANDIE

La Mission régionale d'autorité environnementale de Normandie (MRAe) **considérant que** la modification n° 7 du plan local d'urbanisme de la métropole Rouen Normandie n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, a rendu le 3 août 2023 **sur le projet de modification n° 7 du plan local d'urbanisme (PLU)** de la métropole Rouen Normandie (Seine-Maritime) l'avis conforme délibéré suivant :

« Qu'il n'est pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale. »

Le présent avis a été joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Réponse de la Métropole (délibération du 25/09/2023)

Au vu de l'avis, elle conclut :

que l'autorité environnementale confirme l'analyse de la Métropole par son avis conforme exprès de ne pas réaliser d'évaluation environnementale pour le projet de modification n° 7 du PLU, qu'après réception de l'avis conforme exprès de l'autorité environnementale, une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale par le Conseil métropolitain, en tant qu'organe délibérant de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale, doit être prise conformément à l'article R 104-36 du Code de l'Urbanisme,

A ce titre elle décide qu'il ne sera pas réalisé d'évaluation environnementale dans le cadre de la modification n° 7 du PLU.

8) AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) ET DES MAIRES CONSULTES

Dans le respect des règles en vigueur, par courrier du 27 septembre 2023, la Métropole de Rouen a transmis conformément à l'article 3 de son arrêté du 26 septembre 2023, pour avis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme (*M. le Préfet de Haute Normandie, Préfet de la Seine Maritime ; M. le Président de la Région Normandie ; M. le Président du Département de Seine Maritime ; M. le Président de la Chambre de Commerce et de l'Industrie Seine Mer Normandie ; M. le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat ; Mme la Présidente de la Chambre d'Agriculture de Seine Maritime ; M. le Président du Parc Régional Naturel des Boucles de la Seine ; M. le Directeur d'HAROPA Rouen ; M. le Directeur Territorial de la SNCF réseau Normandie*), ainsi qu'à tous les maires des communes de la Métropole Rouen Normandie concernées par cette évolution le projet de modification n°7 du PLU.

Les observations reçues dans le cadre de la consultation du PLU sont résumées ci-dessous.

8.1) Préfet de la Seine-Maritime - Avis de l'État sur le PLU (Direction Départementale des territoires et de la mer)

Les remarques suivantes ont été émises par ses services :

- Concernant la procédure mise en œuvre ;
La procédure de modification est adaptée et n'appelle donc pas de remarques.
- Concernant l'objet des modifications envisagées :
Modification de zonage dans les espaces urbains entraînant des réductions des hauteurs ou des emprises des bâtiments autorisées (4.2.2 du règlement) :

Les changements apportés sont les suivants :

- Maromme - p39, p42, p45 : passage d'une hauteur autorisée de 20m à 14m sur un secteur de 31hectares, réduction de l'emprise au sol de 70 % à 45 % sur 1,5 hectare et de 40% à 15 % sur 16,6 hectares.
- Bihorel - p49, p50, p51, p52, p53 : ajout d'une règle pour limiter la hauteur à 14 m au lieu de 17 m sur un secteur UAB de 136 hectares, abaissement de la règle de hauteur de 11 m à 9,5 m sur 130 hectares, suppression de la règle de hauteur de 17 m pour passer à 14 m sur un secteur d'habitat collectif de 36 hectares.
- Darnétal - p68, p70 : modification de zonage entraînant une réduction de l'emprise au sol de 70 % à 45 % sur 21 hectares, de 70% à 40 % sur 3,5 hectares.

Au total, de l'ordre de 375 hectares d'espace urbain sont concernés par ces évolutions qui tendent à aller à l'encontre de l'objectif de densification des espaces urbains que ce soit par le biais de comblement de dents creuses ou de renouvellement urbain. La notice justifie ces évolutions de zonage par une volonté de modérer la densification des secteurs concernés, en autorisant des nouvelles constructions dont la forme et les volumes sont compatibles avec le tissu urbain existant ou la topographie très marquée des coteaux et par un souci de préservation du cadre de vie, dans le respect de l'orientation du PADD (p26) visant à garantir le respect des densités et des formes urbaines dans les secteurs déjà densément bâtis par le respect des hauteurs et des alignements.

Afin de conforter ces justifications, le Préfet estime qu'il aurait été opportun dans la notice de qualifier et d'illustrer la morphologie des quartiers concernés (profil, photos aériennes, estimation de densité..). Il est en outre à noter que l'objectif de modérer la densification aurait également pu être recherché au travers de règles alternatives incitant à la diversification des formes bâties lors d'opération de renouvellement urbain, pour éviter l'effet d'homogénéisation que risque de produire la seule réduction des hauteurs autorisées.

Il note également que la limite entre les zones UXA et UAB2 n'apparaît pas sur le plan de zonage (planche-plan 26), ceci nécessitant d'être rectifié.

- Evolution des zonages sur le secteur de la Plaine de la Ronce :
Bois-Guillaume - p56 : création d'une zone URXI-ci en remplacement pour partie de la zone URXIII est inscrit dans la notice explicative que la zone URXI-ci interdira « les constructions, aménagements, installations et changements de destination à vocation de tout type d'activité de commerces et de services, en maintenant, néanmoins, la possibilité de l'extension ou la modification des constructions existantes non autorisées dans la zone... »

L'article 1.1 du règlement de la zone URXI-ci interdit effectivement certaines sous-destinations telles que:

- les constructions d'artisanat et de commerce de détail en dehors des showrooms d'entreprise ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle ;
- la restauration ;
- l'hébergement hôtelier et touristique ;
- les cinémas.

Mais son article 1.2 autorise sous conditions « les nouvelles constructions à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 500m² » et la sous destination « commerce de gros » reste autorisée puisque non interdite à l'article II.

Aussi, il apparaît une incohérence entre la vocation de la zone URXI-ci évoquée dans la notice explicative et le règlement de la zone modifié qui nécessitera d'être corrigée.

Bois-Guillaume - p56, Isneauville - p79, Saint-Martin-du-Vivier - p86 : création d'une zone URXI-c en remplacement pour partie de la zone URX1

Il est inscrit dans la notice que « les activités de commerces et services ne pourront être autorisées sous conditions qu'en zone URXI-c, correspondant aux pôles de vie, ce qui permet de les concentrer au sein de secteurs strictement délimités et cohérents avec l'implantation des activités tertiaires sur le reste de la ZAC. Les destinations autorisées seront : les constructions d'artisanat et de commerce de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle de moins de 1500m² de surface de plancher, la restauration, l'hébergement touristique et hôtelier ».

La notice n'apporte aucune explication sur les critères de choix dans l'implantation de ces sous-secteurs URXI-c et sur la typologie des activités commerciales et de services escomptées. En conséquence, la notice, ainsi que le rapport de présentation nécessiteront être complétés pour motiver cette évolution, au regard des objectifs de développement durable énoncés dans l'article L101-2 du code de l'urbanisme et en particulier de son accessibilité en mode doux, de son impact sur la réduction de gaz à effet de serre et la consommation d'énergie fossile. Il conviendra également d'analyser l'incidence de ces nouveaux équipements commerciaux et services sur la diversité commerciale existante, que ce soit sur les commerces proximité du territoire des communes concernées mais également sur les pôles commerciaux majeurs et intermédiaires voisins identifiés dans le DOO du SCOT de la Métropole de Rouen Normandie (p78 et 79). Leurs implications sur le bon fonctionnement de l'opération de revitalisation du territoire (ORT) de Rouen devront également être recherchées et exposées dans la notice. En effet, par leurs localisations en périphérie de l'espace urbain du territoire métropolitain, ces secteurs URXI-ci offrant des facilités d'accès en voiture, de stationnement et centralisant plusieurs services et commerces sont susceptibles de détourner la clientèle du centre-ville de Rouen, mais également de ceux des communes voisines. Une surface de plancher de 1500m² maximum a été fixée, il s'agira de justifier cette limite et de préciser la nature des commerces et activités de services susceptibles de s'installer dans ces secteurs.

- Création zone UXM-a pour permettre l'accueil des gens du voyage
Saint Aubin les Elbeuf - P158 : Le règlement modifié de la zone UXM-a n'est pas joint au dossier de modification.

Au vu des éléments contenus dans la notice de présentation, le Préfet émet un avis favorable sur la procédure de modification n° 7 du PLUI de la Métropole Rouen Normandie, sous réserve d'apporter les compléments de justification mentionnés précédemment dans le rapport de présentation.

8.2) Avis de la SNCF

Le groupe public ferroviaire SNCF a formulé les observations suivantes :

- **S'agissant des servitudes d'utilité publique au profit du GPF**
Le domaine public ferroviaire est protégé par le CG3P, le code civil ainsi que par la servitude dite " TI ", codifiée par une ordonnance du 28 octobre 2010 dans le code des transports aux articles L2231-1 à L2231-9, Modifié par Ordonnance n°2021-444 du 14 avril 2021.
À la suite de la promulgation de l'ordonnance 2021-444 du 14 avril 2021 et de son décret d'application n°1772-2021 en date du 22 décembre 2021, un nouveau document STI reprenant l'ensemble des servitudes d'utilités public ferroviaire a été rédigé, vous le trouverez en pièce jointe. Ce document doit être dans les pièces de l'annexe SUP du PLU.
- **Zone constructible proche des emprises ou pouvant avoir un impact sur un passage à niveau ou ouvrage ferroviaire.**
Il rappelle qu'il est nécessaire de consulter systématiquement la SNCF pour tous les travaux à proximité des emprises ferroviaires (notamment pour les permis de construire, d'aménager, lotissement...). Cette demande de consultation est fondée, d'une part sur l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui prohibe la réalisation des constructions qui peuvent causer un danger pour la sécurité publique, ou être elles-mêmes soumises à un danger, et d'autre part, sur l'article L2231-5 du Code des Transports qui prévoit une servitude interdisant la construction de bâtiments à moins de deux mètres de la limite légale du chemin de fer

En conclusion, s'ils ne sont pas opposés à ce projet de modification du PLU, il doit s'entendre sans impact sur l'activité ferroviaire, ni sur son entretien courant et sa maintenance, ni sur son possible développement dans le cadre de l'évolution du service public de transport.

8.3) Chambre d'agriculture de Seine Maritime

Par courrier en date du 12/10/2023, la Chambre d'agriculture de Seine Maritime considérant que les évolutions réglementaires et graphiques ne portent pas atteintes aux espaces et activités agricoles, donne un **avis favorable** au projet de modification simplifiée n°7.

8.4) Chambre de Commerce et d'Industrie Métropolitaine Rouen Métropole

La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) Rouen Métropole saisie sur le projet avant le a examiné les documents transmis et formule des observations sur trois points, les autres changements prévus n'appelant aucune remarque de sa part :

- La CCI constate avec satisfaction que cette procédure d'urbanisme va permettre à des entreprises existantes ou qui souhaitent s'installer localement de réaliser leurs projets ;
- La CCI prend acte de l'actualisation du lexique pour prendre en compte les ajustements introduits en mars 2023, en matière de « Destinations » et « Sous-Destinations » ;
- La CCI note concernant la zone de la Plaine de la Ronce que les modifications proposées vont se traduire par la possibilité d'installer des activités commerciales et de services aux particuliers de 1 500 m² de Surface de Plancher sur une superficie totale de 8,5 hectares.

Avec ce projet, la surface dédiée à ces activités fera plus que doubler et il ne s'agira plus de répondre uniquement aux besoins en matière de restauration et de services pour les salariés des activités tertiaires installées sur ce site.

Elle émet en conséquence **un avis défavorable** sur ce projet de Modification n° 7 du PLUi de la Métropole Rouen Normandie.

9) L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

9.1) La désignation de la commission d'enquête

La commission d'enquête a été désignée par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de ROUEN, dans le cadre de la décision de désignation de commission n° E23000040/76 du 11 juillet 2023.

La commission d'enquête était composée des membres suivants :

- M. Bernard RINGOT, Ingénieur des ponts, des eaux et des forêts en retraite, président de la commission ;
- Mme Ghislaine CAHARD, professeur des écoles en retraite ;
- Mme Françoise HEUACKER, cadre territoriale en retraite ;
- Mme Martine HEDOU, membre suppléant, en retraite.

9.2) Les modalités de l'enquête

Les modalités de réalisation de l'enquête ont été fixées dans le cadre d'un arrêté du Président de la Métropole Rouen Normandie en date du 26 septembre 2023 prescrivant « l'ouverture d'une enquête publique en vue d'engager l'évolution de son Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLU) par le biais d'une procédure de modification de droit commun »..

9.2.1) Le territoire concerné par l'enquête publique

L'enquête concerne le territoire de 24 communes, au sein des 5 pôles de proximité suivants :

- Pôle de proximité Austreberthe Cailly : communes de Canteleu, Malaunay, Maromme, Notre Dame de Bondeville, Saint-Paer ;
- Pôle de proximité Plateau Robec : communes de Bihorel, Bois Guillaume, Boos, Darnétal, Fontaine-sous-Préaux, Isneauville, Saint-Aubin-Celloville, Saint-Aubin-Epinay, Saint Martin du vivier ;
- Pôle de proximité Rouen : commune de Rouen ;
- Pôle de proximité Seine – Sud : communes d'Oissel-sur-seine, Saint-Etienne-du-Rouvray ;
- Pôle de proximité Val-de-Seine : communes de Cléon, Elbeuf-sur-Seine, La Londe, Le-Grand-Quevilly, Grand-Couronne, Saint-Aubin-lès-Elbeuf, Saint-Pierre-lès-Elbeuf .

9.2.2) Les dates et la durée de l'enquête publique

Les dates et la durée de l'enquête publique ont été fixées le 22 août 2023, conjointement par la commission d'enquête, et les membres de la Métropole Rouen Normandie en charge du dossier. Les points suivants ont été traités lors de cette réunion :

- Présentation du projet de modification soumis à enquête publique ;
- Date et durée de l'enquête publique ; territoire de l'enquête ;
- Localisation du siège de l'enquête ; calendrier et lieux des permanences ; répartition des dossiers "papiers" et des dossiers "numériques»; borne numérique au 108
- Choix des journaux retenus pour la publication des annonces légales (Paris Normandie et le Courrier cauchois).

La commission a émis le souhait de visiter certains sites stratégiques concernés par cette enquête, point précisé lors de la réunion suivante.

À la suite de quoi, les membres de la commission d'enquête ont procédé à la répartition des permanences entre les commissaires enquêteurs,

La commission s'est réunie le 11 septembre pour signature et paraphe des registres.

Par la suite, les membres de la commission d'enquête ont également été associés à la validation de l'avis d'enquête et de l'Arrêté d'organisation de l'enquête.

Il a été retenu une durée d'enquête de 32 jours, du lundi 23 octobre 2023 à 9h00 au jeudi 23 novembre 2023 à 17h00 inclus.

Le 6 octobre, la commission s'est réunie pour arrêter la liste des sites qu'elle souhaitait visiter. Au cours de cette réunion, le prestataire du registre électronique a présenté l'application retenue par la Métropole.

9.2.3) Le siège de l'enquête publique

Le siège de l'enquête a été fixé au siège de la Métropole Rouen Normandie, Direction de la Planification Urbaine, Le 108, 108, allée François Mitterrand CS 50589 - 76006 ROUEN CEDEX.

9.3) Modalités selon lesquelles le public pouvait consulter le dossier d'enquête publique

L'enquête publique a été réalisée à la fois sous forme dématérialisée et sous forme papier afin que le public puisse consulter le dossier d'enquête sous ces deux formats.

Afin de permettre au public de disposer d'une information complète sur le dossier d'enquête, celui-ci était consultable :

- En version numérique :
 - Sur le site internet du registre numérique « <https://www.registre-numerique.fr/mrn-plu-modif7> », accessible 7j/ 7, et 24h/24, pendant toute la durée de l'enquête.
 - Par courrier électronique, à l'adresse de messagerie suivante : mrn-plu-modif7@mail.registre-numerique.fr
 - Sur une borne informatique mise à disposition en accès libre au siège de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture habituels.
- En version papier :
un dossier complet était disponible dans les sept lieux d'enquête publique, aux jours et heures d'ouverture habituels, correspondant aux mairies de Canteleu, Maromme, Bois Guillaume, Boos, Elbeuf, Le Grand Quevilly, Rouen, ainsi qu'au siège de l'enquête publique (le 108 à Rouen) pour consultation uniquement, sans registre d'observation.

Dès la publication du présent arrêté d'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, toute personne pouvait, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de Monsieur le Président de la Métropole Rouen Normandie.

9.4) Modalités selon lesquelles le public pouvait présenter ses observations et propositions

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait formuler ses observations et propositions:

- Par voie numérique :
 - Sur le site internet du registre numérique : « <https://www.registre-numerique.fr/mrn-plu-modif7> » accessible 7j/ 7, et 24h/24, pendant toute la durée de l'enquête ;
 - Par courrier électronique : mrn-plu-modif7@mail.registre-numerique.fr
- Par voie manuscrite :
 - Sur un registre papier mis à la disposition du public dans les sept lieux d'enquête, aux jours et heures d'ouverture habituels ;
 - Par courrier adressé par voie postale au Président de la commission d'enquête, au siège de l'enquête publique :

9.5 : Les lieux et dates de permanences

Pour recevoir les observations du public, et en application de l'arrêté métropolitain portant organisation de l'enquête publique unique, la commission d'enquête a prévu 11 permanences dans les sept mairies, lieux d'enquête comme indiqué dans le tableau ci-après.

| Communes | Lieux d'enquête | Jours et horaires des permanences |
|-------------------|--|---|
| Canteleu | Mairie – 13 place Jean Jaurès
76380 Canteleu | Lundi 13/11/23 de 9h00 à 12h00 |
| Maromme | Mairie - place Jean Jaurès
76150 Maromme | Lundi 06/11/23 de 14h00 à 17h00 |
| Bois Guillaume | Mairie - 31 place Libération
76230 Bois Guillaume | Jeudi 26/10/23 de 9h30-12h30
Mercredi 15/11/23 de 14h30 à 17h30 |
| Le Grand Quevilly | Mairie - esplanade Tony Larue
76120 Le Grand Quevilly | Jeudi 09/11/23 de 9h00 à 12h00
Vendredi 17/11/23 de 13h30 à 16h30 |
| Boos | Mairie - route de Paris
76520 Boos | Mardi 07/11/23 de 9h00 à 12h00 |
| Elbeuf | Mairie - place Aristide Briand
76500 Elbeuf | Vendredi 10/11/23 de 14h00 à 17h00
Mardi 21/11/23 de 14H30 à 17H30 |
| Rouen | Hôtel de ville – place du Général De Gaulle
76000 Rouen | Lundi 23/10/23 de 9h00-12h00
Jeudi 23/11/23 de 13h00-16h00 |

9.6) La publicité de l'enquête

La publicité de l'enquête a été "largement" réalisée.

Outre l'utilisation des moyens réglementaires définis dans le cadre de la réalisation des enquêtes publiques :

- Affichage public de l'avis d'enquête ;
- Insertions dans les journaux locaux et régionaux ;

9.6.1) L'affichage public

L'affichage public de l'avis dans les mairies du périmètre d'enquête a été réalisé selon les règles définies par la procédure des enquêtes publiques.

9.6.2) Les insertions de l'avis d'enquête dans les journaux locaux et régionaux

L'avis d'enquête a été inséré dans Paris-Normandie et le Courrier cauchois quinze jours avant le début de l'enquête proprement dite (05 et 06 octobre 2023).

Cette insertion a été complétée par une seconde insertion dans les mêmes journaux au cours de la première semaine d'enquête (29 et 24 octobre 2023).

9.7) La visite des lieux

Ces visites par la commission d'enquête en charge du projet de modification n°7 du PLU de Rouen Normandie se sont déroulées en présence des responsables du projet pour la Métropole Rouen Normandie.

Elle a permis de préciser le projet et de souligner un certain nombre de zones impactées par les modifications qui méritent une attention particulière :

9.7.1) Visite sur site à Canteleu et Maromme –26 septembre 2023

Au cours de la réunion du 11 septembre 2023 Métropole/Commission d'enquête, une discussion s'est engagée sur la nécessité de visiter les sites stratégiques impactés par ce projet de modification. Une visite conjointe a été validée.

La première de ces visites s'est déroulée le mardi 26 septembre en présence de tous les membres de la commission d'enquête en charge de la modification n°7 du PLU de la Métropole Rouen Normandie ; de Madame Lucie DUVAL, gestionnaire urbanisme et de Madame Nolwenn GOURMELEN, responsable de projet urbanisme ; toutes deux du pôle de proximité Austreberthe Cailly.

Ilot Dumas à Canteleu

Il était convenu de préciser le projet concernant la requalification de l'îlot Dumas à Canteleu. Ce quartier prioritaire de la ville va faire l'objet d'une requalification complète. Le travail collaboratif entre la commune et l'Établissement Public Foncier (EPF) prévoit un programme de logements avec des commerces en RDC, le maintien des commerces existants, la création d'un pôle santé et la relocalisation des locaux administratifs de l'Association des Paralysés de France.

Le coccimarket, le bureau de tabac et la pharmacie sont ouverts et seront maintenus. L'auto-école et la laverie actuellement fermées disparaîtront. Cette requalification permettra de créer un pôle santé.

Derrière cet îlot se trouve une impasse qui sera ouverte pour donner une perspective et des facilités d'accès. Les boxes derrière cet îlot seront démolis pour laisser place certainement à de petits habitats. Les collectifs de ce quartier ne sont ni vétustes ni dégradés. Ce renouvellement urbain vise à apporter une amélioration du cadre de vie.

Le règlement de la zone UD du PLUI ne permet pas la réalisation de ce projet, il convient donc de modifier ce zonage en zone URP37 et URP37-1 pour l'îlot Dumas qui bénéficiera de règles spécifiques d'emprise au sol, de hauteur et de surface non imperméabilisée non réglementée.



Un habitant du quartier est venu nous interpeller pour avoir des informations complémentaires sur le projet présenté aux habitants notamment sur l'échéance de réalisation. Il semblait bien informé des contours de ce projet.

Maromme – Quartier Côte du Four à Chaux

Ce quartier est contraint du fait de ses voies étroites (circulation et stationnement) avec de fortes pentes, de l'absence de trottoirs et des difficultés de visibilité. Ce site classé en zone UCO doit être préservé d'une urbanisation dense qui amplifierait le flux de véhicules et la densité des coteaux particulièrement fragiles. Certaines constructions ont creusé dans le coteau.

Ce site est situé sur des axes de ruissellement importants qui ont induit la création de deux grands bassins de rétention. L'encadrement des constructions nouvelles s'avère nécessaire.

L'objectif du reclassement de la zone UCO sur une partie de la route de Duclair en zone UCO-1 vise à modérer l'implantation de constructions nouvelles en permettant l'évolution des constructions existantes (diminution emprise au sol et hauteur)

9.7.2) Visite sur site quartiers Ouest à Rouen–27 septembre 2023

La visite s'est déroulée le mercredi 27 septembre en présence de tous les membres de la commission d'enquête en charge de la modification n°7 du PLU de la Métropole Rouen Normandie et de Madame Anne Sophie TOCQUEVILLE, responsable de projet du pôle de proximité de ROUEN.

Quartiers Ouest :



Situés sur la rive droite entre la Seine et le coteau en entrée ouest de la ville, les quartiers ouest constituent un vaste secteur de renouvellement urbain d'une surface d'environ 64 ha. La surface concernée s'étend du début Nord du pont Flaubert à la voie Téor à l'Ouest, aux coteaux au Nord, l'avenue Pasteur à l'Est et la voie ferrée longeant la Seine au Sud. Les deux voies de circulation structurantes sont l'avenue du Mont-Riboudet et le boulevard Ferdinand de Lesseps. Les activités portuaires et industrielles ont longtemps caractérisé l'entrée de ville : de grands îlots avec des voies étroites et une ambiance minérale prédominante.

À la suite de l'étude urbaine menée en 2021 et 2022 sur les Quartiers Ouest pour restructurer et encadrer l'évolution de ce secteur, un plan guide a été établi et sert de référence à l'évolution du PLU. Ces quartiers ouest sont actuellement classés en UAA, UAB et UCO, leur reclassement en une zone de projet dédiée classée URP36 avec un règlement spécifique (cf/interdiction de la sous destination hébergement) et la modification de la limite de la zone UCO en englobant la frange nord traduit les enjeux de renaturation.

Le secteur de la rue Constantine est composé de vastes parcelles artisanales et industrielles et d'opérations importantes de logements collectifs et de petites maisons.

Dans ce quartier très peu végétalisé, la construction de nombreux immeubles sur de grandes parcelles et l'arrivée de nouveaux habitants a conduit à la saturation des équipements tels que les écoles Franklin et Flaubert (certains élèves sont pris en charge dans un autre groupe scolaire) et le gymnase Lenglen et nécessite leur extension.

Ce projet affiche la volonté de conserver un maximum de césures avec vue sur les coteaux et sur la basilique.

Certains bâtiments, ancienne gare tramway (entrepôt Conforama, environ 6000m², halle Eiffel immeuble) ou habitations avec un caractère architectural sont protégés.



Manoir rue Saint Filleul



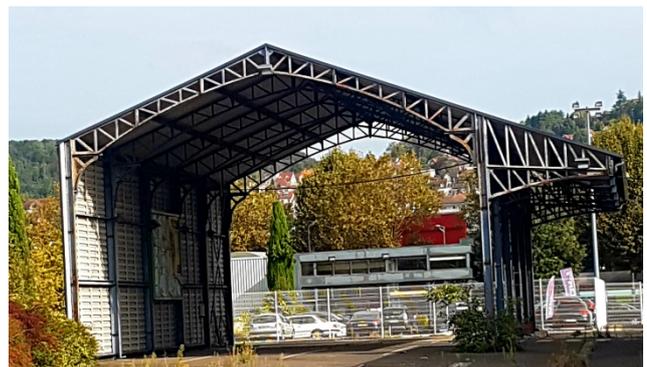
Maison à façade brique rue de Constantine



Immeuble rue Constantine au pignon de forme arrondie



Immeuble rue Pré de la Bataille



Halle Eiffel

Le maillage viaire

Les voies plutôt étroites seront élargies et d'autres créées, les commerces présents (Intermarché) seront maintenus et d'autres aménagés dans l'objectif de créer une centralité et de connecter les lieux de vie et d'activité dans le quartier.

La nature en ville

Le projet de parc, de la rue saint Filleul jusqu'au quai avec le maintien des perspectives vers les coteaux protégés, est l'un des enjeux forts du quartier et est actuellement traduit sur le document graphique ci-dessous en emplacement réservé (changement de place pour la logique)

Le Parc des sources sera relié au quartier Luciline pour favoriser les déplacements piétons/vélos, renforcer les corridors écologiques et favoriser les profondeurs visuelles. L'un des objectifs du projet est la réintroduction de la nature en ville avec la création d'espaces verts, la renaturation des cœurs d'îlots et la mise en valeur des nombreuses sources.



Parc des Sources

Des transversalités seront privilégiées pour permettre des perméabilités visuelles et les déplacements piétonniers (rue Pré de la Bataille et rue de Tanger, sous l'arène Fitness ainsi que rue Stanislas Girardin et Martin-Frères).

L'avenue du Mont-Riboudet est occupée en grande partie par de grands locaux d'activités du secteur automobile. Le maintien de cette offre est prévu en y intégrant des activités tertiaires et de l'habitat. Les concessions automobiles pourraient être préservées au rez-de-chaussée, il est toutefois difficile pour les concessions de prévoir à plus ou moins long terme leur évolution. Améliorer les accès au Pont Flaubert et à l'autoroute A150 fait partie des objectifs du projet tout en favorisant les mobilités actives et en intégrant les nouvelles lignes de transport en commun (T5).

Le PPRI Seine a été approuvé en 2009 et une étude d'inondabilité est en cours de réalisation au regard de l'importance des enjeux de ce secteur. Une hypothèse de montée de la Seine est située entre 60 cm et 1mètre.

Un périmètre en Attente de projet a été instauré dans l'attente des études complémentaires de part et d'autre de l'avenue du Mont-Riboudet (îlot des stations, Renault concession, occasion Dacia et JFC). Les enjeux d'aménagement du secteur sont dépendants des connexions avec l'A150, le pôle d'échange et le projet de palais des congrès sur l'îlot Nétien.

Ce vaste projet urbain a pour objectifs principaux :

- La renaturation des rues et des cœurs d'îlots, la création d'espaces verts avec la mise en valeur des sources, la création d'une vie de quartier avec des commerces de proximité pour favoriser une qualité de vie d'habitat et de quartier.
- Le maintien des activités économiques

9.7.3) Visite sur site pôle de proximité Val de Seine - 18 octobre 2023

La visite s'est déroulée le mercredi 18 octobre en présence de tous les membres de la commission d'enquête en charge de la modification n°7 du PLU de la Métropole Rouen Normandie et de Madame Laetitia CREVEL, responsable de projet du pôle de proximité Val de Seine.

Le clos du père Jules à Grand Quevilly

De l'habitat individuel et intermédiaire, réalisé en plusieurs tranches, compose ce quartier résidentiel. Chaque habitation possède un rez-de-jardin et les clôtures sont agrémentées de haies basses et variées à l'extérieur.



Une bande végétalisée isole la voie piétonne de la voie de circulation.

Le quartier est situé à proximité immédiate de la forêt du Chêne à Leu ; pour préserver un environnement de qualité, le projet de modification n°7 vise à réduire la surface à urbaniser de 34100 m². Cette surface reclassée en zone NB pourra ainsi s'intégrer dans le plan de gestion durable au titre du code forestier déjà en place sur le massif boisé.

Extension de la zone économique à Cléon

L'évolution du zonage de la surface de 4,7 ha permettra une mutation de l'entreprise Renault vers la production de moteurs électriques, mais aussi l'installation de nouvelles activités créatrices d'emploi.

Parcelle du site de Cléon occupée actuellement par les des gens du voyage



Saint-Aubin-les-Elbeuf : Création d'une aire d'accueil

La parcelle sera aménagée pour accueillir les gens du voyage



9.8) Déroulement de l'enquête

L'enquête publique unique s'est déroulée comme prévu du lundi 23 octobre (9h00) au jeudi 23 novembre 2023 à 17h00 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs, conformément à l'arrêté du 26 septembre 2023.

9.8.1) Les modalités de la participation du public

Toute personne ou représentant d'association a pu déposer ses observations et propositions :

- Sur les registres (papier) d'enquête disponibles dans les mairies, dans les lieux cités au paragraphe 7.2.4, pendant les horaires d'ouverture des mairies désignées lieux d'enquête et pendant les permanences des commissaires enquêteurs ;
- Par correspondance à : Monsieur le Président de la Commission d'Enquête, au siège de l'enquête publique ;
- Sur le site internet du registre numérique : « <https://www.registre-numerique.fr/mrn-plu-modif7> » accessible 7j/ 7, et 24h/24, pendant toute la durée de l'enquête ;
- Par courrier électronique : mrn-plu-modif7@mail.registre-numerique.fr

9.8.2) Tenue des permanences

Pour recevoir les observations du public, et en application de l'arrêté préfectoral portant organisation de l'enquête publique, la commission d'enquête a assuré 11 permanences dans les 7 mairies, lieux d'enquête comme indiqués dans le tableau ci-devant (§ 7.5).

Afin de recevoir les observations et propositions, écrites ou orales, le public a été reçu par un ou plusieurs membres de la commission d'enquête.

9.8.3) Organisation et déroulement des permanences

Les locaux mis à la disposition de la commission pour la tenue de ses permanences étaient adaptés pour recevoir le public dans de bonnes conditions. Il s'agissait des salles des conseils municipaux accessibles à tout public ou de salles de réunions.

La commission d'enquête estime que les conditions matérielles mises en place pour la tenue des permanences et la consultation des dossiers hors permanences étaient satisfaisantes que ce soit en version papier. Elle tient à remercier les élus et le personnel des communes qu'elle a rencontré pour leur accueil et leur disponibilité.

9.8.4) Climat général, public rencontré lors des permanences

Le climat général de l'enquête, fut excellent et le public rencontré lors des permanences soucieux de faire part de ses observations dans les meilleures conditions.

Compte tenu de la complexité et de la technicité du projet, les membres de la commission d'enquête ont cherché à répondre aux interrogations et inquiétudes des visiteurs venus s'informer ou déposer leurs observations sur ce projet.

9.8.5) Clôture de l'enquête

L'enquête s'est terminée dans les délais prévus le jeudi 23 novembre 2023 à 17h00, la commission ayant tenu sa dernière permanence de 13h00 à 16h00 à la mairie de Rouen.

Comme le précise l'arrêté du Président de la métropole Rouen Normandie du 26 septembre 2023, portant organisation de l'enquête, le registre a été clos par le président de la commission. Le site internet a été fermé à 17h00, ne permettant plus ni consultation du dossier ni dépôt d'observations par voie électronique. Dans les communes du périmètre d'enquête, les registres ont été récupérés pour le président qui les a clos dès leur réception.

9.9 : Bilan de l'enquête

Au total 42 contributions écrites ont été déposées :

- 22 sur le Registre Numérique ;
- 17 lors des permanences en communes ;
- 2 par courriels adressés au Président de la Commission ;
- 1 courrier adressé au Président de la commission.

En outre, la commission d'enquête a reçu 23 personnes, lors des 11 permanences.

Le registre numérique a été consulté par 293 personnes qui ont consulté 2143 documents et en ont téléchargé 1675.

L'ensemble des thématiques abordées au travers des 42 contributions ont été traitées par les membres de la commission.

La commission d'enquête a dressé un procès-verbal de synthèse des observations et propositions émises durant l'enquête publique (annexe 1).

Celui-ci a été remis le 29 novembre 2023 à Mmes Boulay, Stalin et Tocqueville représentantes de la Métropole Rouen Normandie.

Bilan global nominatif

La commission d'enquête a choisi de coter ainsi les contributions orales et écrites du public par registre déposé dans les permanences, les courriers reçus et les contributions déposées sur le registre numérique.

Cotation par lieu de dépôt des observations :

| Cotation par lieu de dépôt et nombre d'observations | | |
|---|------------|--------------|
| Lieu de permanence | Indexation | Observations |
| Boos | BO | 0 |
| Bois-Guillaume | BG | 3 |
| Canteleu | CA | 2 |
| Elbeuf | EL | 8 |
| Grand-Quevilly | GQ | 0 |
| Maromme | MA | 2 |
| Rouen | RO | 2 |
| Courrier | CO | 1 |
| Courriel | CL | 2 |
| Registre numérique | RN | 22 * |

* Ne sont pas comptabilisées les observations résultant d'un transfert des observations déposées sur un registre des observations dans une permanence.

Le tableau ci-après liste l'ensemble des observations reçues :

| N° | Nom Prénom | Lieu concerné | Demande |
|------|---|--------------------------|---|
| RN1 | Mathey Richard | Isneauville | Modif règlement Entrée, portail |
| RN2 | Liévain Ludovic +visite | Rouen | Modif zonage/UCO en UAB |
| BG3 | Duval Pierre | Bois-Guillaume | Urbanisation |
| RN4 | Ternisien Hervé | Bois-Guillaume | Urbanisation AD 395 |
| RN5 | SIEUR JP/ Epypharm + visite | Grand-Quevilly | Centrale solaire |
| RN6 | Lainé Antoine | Isneauville | Modif zonage |
| RN7 | Ternisien Patrick | Bois-Guillaume | Urbanisation AD 395 |
| RN8 | Castela Corine | Hasard | Modif zonage/ Z2AU en ZA |
| EL9 | Chevalier Claudine / Prévot Andrée | Elbeuf | Interrogations AI 123 |
| EL10 | Robert M.et Mme | Elbeuf | AV 52/ AVO 293 |
| EL11 | Morel M. | Elbeuf | Interrogations/impact 80% rue de Bourgtheroulde |
| EL12 | Hanchard M. | Elbeuf | AY 125 |
| RN13 | Planification urbaine Métropole Rouen Normandie | Plaine de la Ronce | Règlement |
| RN14 | Merchez Pascal | Bonsecours | Modif zonage/ou modif règlement |
| MA15 | Jollans Florian | Notre Dame de Bondeville | Modif règlement |
| MA16 | LEVE Jean Louis | Malaunay | Entretien rivière |
| CA17 | Jean-P Devars | Canteleu | Reconnaissance sente |
| RN18 | Ternisien Josiane | Bois-Guillaume | Urbanisation AD 395 |
| RN19 | Gaillard Marie France | Bois-Guillaume | Urbanisation AD 395 |
| RN20 | Ternisien Corinne | Bois-Guillaume | Urbanisation AD 395 |
| RN21 | Ternisien épouse Gaillard Marie France | Bois-Guillaume | Urbanisation AD 395 |
| RN22 | Ternisien Didier | Bois-Guillaume | Urbanisation AD 395 |
| RN23 | Ternisien Joceline | Bois-Guillaume | Urbanisation AD 395 |
| RN24 | Céline Martineau | Darnétal | Urbanisation AK 72 |
| RN25 | Guillaume Grima Assoc | Darnétal | Urbanisation AK 72 |

| | | | |
|------|--|---------------------------------|--|
| | effet de terre toi même | | |
| RN26 | Guillaume Grima Assoc
effet de terre toi même | Rouen | Madrillet |
| RN27 | Laurent Grelaud Maire
Bonsecours | Bonsecours | Modif zonage/ou modif règlement |
| RN28 | Martineau Céline | Darnétal | Urbanisation AK 72 |
| RN29 | Ternisien Jocelyne | Bois-Guillaume | Urbanisation AD 395 |
| BG30 | M. Ferdinand | Bois-Guillaume | Zone UCO1/ Extension |
| RO31 | Association Bouillons
Terres d'avenir +visite | Rouen | Avis sur projet/ Alerte sur l'évolution des équipements /10% espace vert |
| RN32 | CCI métropole Rouen | | Avis sur le projet |
| EL33 | Polleux Gilles | Elbeuf | AI 152 et 153 Modif zonage : NB impacte 70% |
| RN34 | Alexis Deloum | Oissel | Protection patrimoine naturel/bâti |
| RN35 | Association Bouillons
Terres d'avenir | Rouen | Divers aménagements |
| BG36 | Le Douaré Sandrine | Bois Guillaume | Règles UCO-1 |
| EL37 | Lecomte M | Elbeuf | Achat terrain taxe |
| EL38 | Maire de La Londe | La Londe | Modification OAP |
| EL39 | Cardon Stéphane | Elbeuf | AI250 zone constructible |
| CA40 | M. Lanquest | Saint Martin de
Boscherville | Recensement bâtiment agricole |
| RO41 | Association Bouillons
Terres d'avenir +visite | Darnetal | Evolution Darnétal modification zonages |
| C1 | Société Leroy Merlin | | Evolution Plaine de la Ronce |

10) ANALYSE DES OBSERVATIONS

10.1) Préambule

L'analyse intègre les réponses apportées aux observations par la Métropole Rouen Normandie, dans son courrier du 13 décembre 2023 (annexe 2).

10.2) Observations du public

RN1 - Mathey Richard - Isneauville RN@9

M. Mathey souhaite mettre un portail après son entrée charretière. Pour ce faire, il sollicite la modification de l'art 7 du UBB2 page 190 du PLU.

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

Les dispositions règlementaires relatives aux accès sont définies à l'article 7 du chapitre 3 du règlement écrit / livre 2 / titre 1 (page 90). Elles prévoient le maintien des entrées charretières existantes. En effet, les entrées charretières ont un rôle en matière de stationnement et de sécurisation des accès privés. Il n'est pas prévu de dérogation à ces dispositions.

Cette demande ne peut donc être prise en compte dans le cadre de cette procédure.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend note de la réponse de la Métropole qui n'appelle pas d'observation de sa part.

RE3 - Lievain Ludovic - Rouen

M. Lievain vient de signer une promesse de vente concernant une maison et un terrain au 1 rue de Bihorel à Rouen dans l'objectif d'y créer un cabinet médical avec une clinique de chirurgie esthétique.

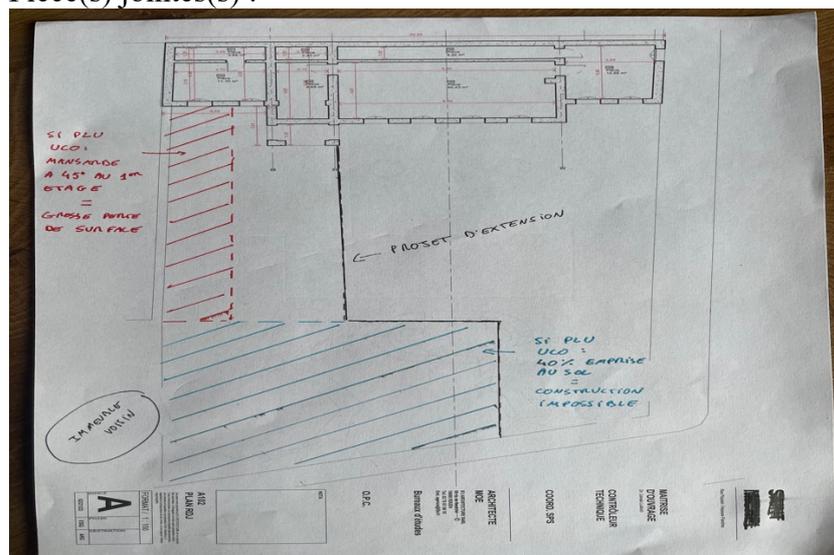
Pour ce faire, il fait face à une contrainte réglementaire qui pourrait empêcher ce projet de voir le jour.

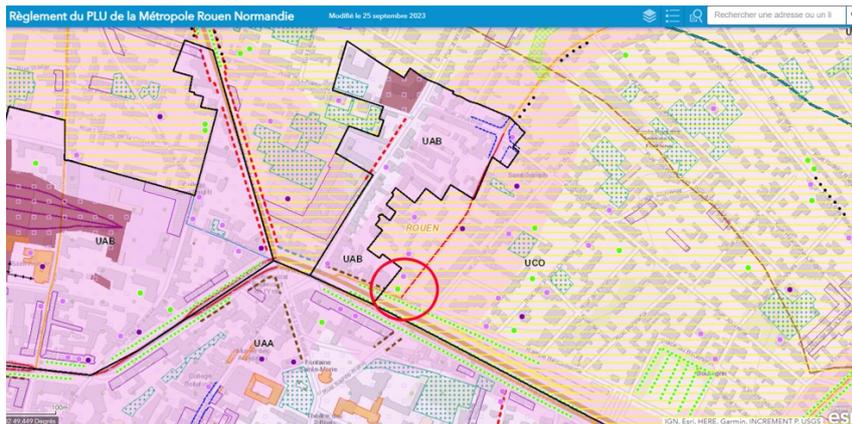
Il souhaite comme la parcelle voisine faire partie de la zone UAB, qui ne dispose pas des mêmes contraintes en termes d'emprise au sol que sa parcelle située en zone UCO. Ce qui rendrait le projet serait totalement réalisable.

Monsieur Juang, architecte du cabinet IFG accompagnait Mr Liévain lors d'une permanence au Grand-Quevilly ; il est venu pour préciser le projet de Mr Liévain, plans à l'appui, insistant sur la qualité esthétique de ce projet. La parcelle est mitoyenne avec un grand immeuble sur sa partie ouest et voisine côté rue de Bihorel avec un autre grand bâtiment. Selon lui, ce projet viendra améliorer la vue d'ensemble.

Monsieur Juang précise également que les contraintes du PLU liées surtout à l'emprise au sol compromettent nombre de projets de sa profession.

Pièce(s) jointe(s) :





Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

La parcelle présente une maison de maître protégée au PLU (protection moyenne) et un arbre remarquable. La zonage UCO et son règlement associé ont été créés pour préserver le tissu urbain qualitatif, typique des coteaux : hauteurs limitées, emprise au sol encadrée, grande proportion d'espaces verts qui contribuent à la mise en valeur de ces secteurs résidentiels. La configuration de la parcelle et le zonage UCO et son règlement associé permettent la préservation et la mise en valeur de la maison et de son parc. De plus, le tissu alentour est cohérent avec ce zonage.

Un changement de zonage en UAB ne permettrait pas de garantir le maintien de la faible densité de construction sur la parcelle et du parc arboré qui contribue grandement à la qualité urbaine du quartier, tant sur le plan paysager qu'environnemental ou encore de lutte contre les phénomènes d'îlots de chaleur.

Cette demande ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette procédure.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête constate que l'avis défavorable de la Métropole se justifie au vu de la protection de cet espace patrimonial et naturel.

BG3 - DUVAL de Bois Guillaume

M Duval propriétaire des parcelles AE99, AI005, AI0029 et AI0062 souhaite une modification du PLU afin que ses parcelles deviennent constructibles.

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

Il s'agit des parcelles section AE n°99 classée en zone NL d'une part, section AI n°5, n°29 et n°63 (la n°62 n'existe pas) classées en zone 2AU d'autre part.

La zone NL (naturelle de loisirs) couvre les espaces dédiés aux activités sportives et de loisirs en dehors des zones urbanisées. Cette zone couvre notamment les golfs, ce qui est le cas ici. La vocation première de cette zone est de pérenniser cette activité à usage récréatif pour les habitants, en cohérence avec les orientations du PADD. Le classement en zone naturelle est justifié par la faible densité bâtie de ces espaces et leurs localisations en dehors des espaces urbanisés.

La zone 2AU correspondent à des zones à urbaniser qui ne sont pas desservies de manière immédiate par les voies et/ou les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement disposant d'une capacité suffisante à desservir les futures constructions à implanter dans la zone à la date

d'approbation du PLU. Les zones 2AU ne peuvent être urbanisées que suite à une procédure d'ouverture à l'urbanisation, ce qui n'est pas l'objet de la présente modification n°7 du PLU.

Pour rappel, la délibération du Conseil métropolitain en date du 12 décembre 2022 prescrit la révision du PLU et fixe les objectifs suivants :

- > Réinterroger les besoins du territoire (démographique, social, économique, énergétique, alimentaire, écologique...)
- > Définir l'objectif de réduction du rythme de consommation foncière et la trajectoire ZAN
- > Réinterroger les équilibres territoriaux et les fonctions des différents espaces
- > Repenser l'aménagement du territoire pour faire face au changement climatique et s'adapter à ses effets

L'ensemble des objectifs définis ci-dessus pourront évoluer, être complétés ou précisés en fonction des études liées à la révision du PLU et à l'élaboration du SCOT-AEC. Les demandes d'évolution de zonage formulées par les communes et les administrés seront étudiées dans ce cadre.

Cette demande ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette procédure.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête constate que dans le cadre de cette procédure la demande de M. Duval ne peut être satisfaite. Pour la zone 2AU il pourra la renouveler dans le cadre de la révision du PLU.

RN4 - TERNISIEN Herve - Six-Fours-les-Plages ; RN7 - TERNISIEN PATRICK – Étampuis ; RN18 - TERNISIEN JOSIANE – Canteleu ; RN19 et RN21 - Mme GAILLARD Marie-France – Sotteville ; RN23 - TERNISIEN Corinne – Belbeuf ; RN22 TERNISIEN Didier – Arradon ; RN29 TERNISIEN Joceline - Yerville

Dans huit demandes identiques, les intéressés, demandent la révision du PLU pour que la parcelle cadastrée AD 395 lieu-dit les cinq bonnets pour une superficie de 1 ha 65 a 58 ca sise à Bois-Guillaume actuellement en zone agricole, devienne constructible sachant qu'elle est entièrement entourée de constructions, et qu'il existe déjà un accès direct à ce terrain.

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

Les demandes de modification de zonage de la zone agricole ou naturelle en zone urbaine ne relèvent pas d'une procédure de modification du PLU mais d'une procédure de révision du PLU.

Lors de l'élaboration du PLU métropolitain, des principes ont guidé la délimitation des zones urbaines. Il s'agit notamment :

- Pour les parcelles situées à proximité de la zone urbaine, le choix de délimitation de la zone urbaine s'est porté sur un découpage qui suit les limites parcellaires des parcelles déjà bâties. Dans certains cas particuliers, entre la limite de la zone naturelle et de la zone agricole, le découpage de la zone urbaine n'a pas toujours suivi les limites parcellaires. En effet, des fonds de parcelles ont été exclus de la zone urbaine et classés en zone agricole et naturelle afin de limiter l'implantation de nouvelles constructions dans la frange urbaine, en cohérence avec les orientations du PADD. Ces fonds de parcelles représentaient un potentiel trop important de densification.
- Pour les parcelles situées dans les hameaux, des critères ont été définis pour différencier les secteurs dits "urbanisés de manière significative", des secteurs faiblement urbanisés qui ne peuvent prétendre à un classement en zone urbaine au regard des objectifs portés par le PLU en matière de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limitation de l'étalement urbain.

Ainsi, pour répondre à la zone urbaine de hameaux, le choix s'est porté sur un minimum de 15 logements et une densité minimale de 5 logements par hectare.

En outre, la zone agricole correspond aux secteurs du territoire qui nécessitent une protection en raison d'un potentiel agronomique et économique. Cette zone peut aussi comprendre des habitations isolées pour lesquelles les règles du PLU permettent la création d'extensions ou d'annexes, mais pas de nouvelles constructions à destination de l'habitat.

Pour rappel, la délibération du Conseil métropolitain en date du 12 décembre 2022 prescrit la révision du PLU et fixe les objectifs suivants :

- > Réinterroger les besoins du territoire (démographique, social, économique, énergétique, alimentaire, écologique...)
- > Définir l'objectif de réduction du rythme de consommation foncière et la trajectoire ZAN
- > Réinterroger les équilibres territoriaux et les fonctions des différents espaces
- > Repenser l'aménagement du territoire pour faire face au changement climatique et s'adapter à ses effets

L'ensemble des objectifs définis ci-dessus pourront évoluer, être complétés ou précisés en fonction des études liées à la révision du PLU et à l'élaboration du SCOT-AEC. Les demandes d'évolution de zonage formulées par les communes et les administrés seront étudiées dans ce cadre.

Cette demande ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette procédure.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête constate que la parcelle est située en zone agricole dans un secteur qui nécessite une protection en raison de son potentiel agronomique et économique.

RN5 – M. SIEUR Jean-Philippe – Le Grand-Quevilly

Il a rencontré le commissaire enquêteur en vue de lui présenter le projet d'Ethypharm à l'origine de la modification sur les parcelles BD 160 et 162.

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

Cette information ne génère pas de demande particulière à examiner par la Métropole.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête constate qu'il s'agissait effectivement d'une présentation du projet.

RN6 – M. LAINE Antoine – Isneauville

M. Laine qui est architecte et travaille sur un projet d'extension rue des Communaux à Isneauville (Ubh) qui est bloqué, car la limite d'emprise au sol qui est très faible : 15%, est déjà atteinte.

Son client et 2 lotissements proches sont contraints par cette règle.

L'idée n'est pas de favoriser les divisions parcellaires, mais de pouvoir agrandir les constructions de manière limitée, ou de faire des carports par exemple.

Pourquoi cette zone ne serait pas en Ubh1.

La présente demande propose donc une modification du zonage de la Muette en Ubh1 ce qui laisserait une possibilité d'extension limitée à 50m², sans pour autant densifier à outrance la zone.

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

La zone UBH correspond aux hameaux présentant notamment un habitat individuel implanté sur des grandes parcelles. Ils sont situés à l'écart du centre bourg et sont pour la plupart isolés. L'objectif de cette zone est de contenir l'urbanisation des hameaux en encadrant la possibilité de nouvelles constructions afin de maintenir et renforcer les qualités paysagères des hameaux et de contenir le mitage de l'espace rural. Conformément au PADD (objectif 2.2.1), les hameaux doivent veiller à une urbanisation très modérée, limitée et ponctuelle, à l'intérieur de leur enveloppe urbanisée existantes.

C'est le cas du secteur de la Muette à Isneauville.

Le secteur UBH-1 permet de répondre aux besoins des hameaux ayant une forme urbaine plus dense. Il s'agit notamment de hameaux urbanisés sous forme de lotissements ou présentant un habitat ancien très dense. Le secteur de la Muette ne répond pas à cette morphologie.

Cette demande ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette procédure.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête constate au vu du PLU en vigueur, qu'il ne peut être donné satisfaction à la demande de M. Lainé.

BG30 – M. FERDINAND – Bois-Guillaume

M. Ferdinand, propriétaire rue de Bellevue en zone UCO1, s'interroge sur les possibilités d'extension dans le cadre de la réglementation de la zone, applicable actuellement.

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

Le rapport de présentation du PLU – TOME 4 Justification des choix indique que les dispositions réglementaires des coteaux (UCO) du territoire répondent à « l'objectif de limiter la densification de ces secteurs afin de prendre en compte les enjeux liés à la préservation des paysages et de limiter l'imperméabilisation des sols au sein de ces secteurs sensibles ».

Les dispositions règlementaires relatives au secteur UCO-1 sont définies au sein du règlement écrit / livre 2 / titre 1 (pages 101 et suivantes). Elles déclinent les modalités d'extension d'une construction existante en termes de destination, de volumétrie et d'implantation, des caractéristiques liées à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, de traitement des espaces non bâtis, de stationnement et de desserte.

Pour permettre une meilleure insertion des projets dans le paysage, plus particulièrement sur les terrains en pente, la notion de hauteur a été précisée à l'occasion de la modification n°5 du PLU, notamment parce que la précédente définition de la hauteur a produit des gabarits de construction inadaptés en zone UCO et a supprimé le bonus de hauteur pour les terrains en pente.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête constate que la réponse de la Métropole est précise et apporte les informations demandées par M. Ferdinand.

RN8 - CASTELA Corinne - Canteleu

La zone du « HASARD » zone comprise entre la route de Duclair, l'avenue Pierre Corneille, la Rue Raymond Botté et l'ancienne route de Duclair, est séparée en trois zones. L'une est en Espace boisé classé, la deuxième en ZA et la troisième en Z2AU. Ce n'est pas nouveau.

Sachant que la municipalité actuelle et la Métropole ont des projets de maraîchage sur la zone classée 2AU, elle ne comprend pas cette classification.

En effet, une zone 2AU est réputée non dotée des équipements de capacité suffisante en périphérie immédiate (2AU) : en principe inconstructible, son urbanisation est soumise à une évolution du document (modification ou révision). Lorsque la commune à l'intention de réaliser les réseaux à brève échéance, les terrains pourront être classés en zone AU constructible (1AU). Le rapport de présentation devra apporter les précisions nécessaires sur les intentions de la commune et indiquer dans quels délais les travaux de viabilisation sont prévus.

Mais l'article R 123.6 précise que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « peut-être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. » Ceci laisse la possibilité pour la commune de ne pas recourir systématiquement à une procédure de révision ou de modification. Donc ce statut de Z2AU ne protège pas la zone en question en cas de changement de municipalité, ce qui compte tenu des difficultés de l'équipe actuelle est imaginable. Elle demande que cette zone devienne une ZA.

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

L'article R 123-6 du Code de l'urbanisme a été abrogé par le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme (article 10).

Aujourd'hui, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. En effet, en application de l'article L 153-21 du Code de l'urbanisme, « le PLU est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : [...] 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ». Par ailleurs, « sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le PLU est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions » (article L 153-36 du CU). Enfin, l'article L 153-38 dispose que « lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

L'application combinée de l'ensemble de ces dispositions permettent d'encadrer l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, qui ne peut s'effectuer qu'à la suite de l'approbation d'une procédure d'évolution du PLU. Par ailleurs, cette ouverture doit être motivée et justifiée au regard des capacités d'urbanisation disponibles en sein de l'enveloppe urbaine.

Par ailleurs, la délibération du Conseil métropolitain en date du 12 décembre 2022 prescrit la révision du PLU et fixe les objectifs suivants :

- > Réinterroger les besoins du territoire (démographique, social, économique, énergétique, alimentaire, écologique...)
- > Définir l'objectif de réduction du rythme de consommation foncière et la trajectoire ZAN
- > Réinterroger les équilibres territoriaux et les fonctions des différents espaces

> Repenser l'aménagement du territoire pour faire face au changement climatique et s'adapter à ses effets.

L'ensemble des objectifs définis ci-dessus pourront évoluer, être complétés ou précisés en fonction des études liées à la révision du PLU et à l'élaboration du SCOT-AEC. Les demandes d'évolution de zonage seront étudiées dans ce cadre.

Cette demande ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette procédure.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête constate que dans le cadre de cette procédure la demande de Mme Castela ne peut être prise en compte dans le cadre de cette modification. Elle pourra la renouveler dans le cadre de la révision du PLU

CA17 M. DEVARIS Jean-Pierre – Canteleu

Comme Mme Castela (RN8), Mr DEVARIS Jean Pierre domicilié 39 rue Botté à Canteleu, représentant du collectif sur le AZARD, s'interroge sur le devenir du site de 17ha classés en ZA en 2007 et qui est menacé selon lui, car 5 ha ont été classés en zone à urbaniser en 2019.

Il s'interroge également sur le statut juridique de la sente de la Barquette non cadastrée. Il rappelle que le collectif a proposé l'établissement d'une convention d'usage entre la ville ou la Métropole et l'association départementale des randonnées.

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

Concernant la zone 2AU, voir réponse apportée à la contribution de Madame CASTELA.

Concernant la sente de la Barquette, la zone naturelle affectée aux milieux ouverts NO correspond aux secteurs naturels écologiquement riches et caractérisés par des milieux ouverts et notamment les milieux silicicoles. Cette zone a pour vocation de garantir la conservation des milieux ouverts et de protéger la biodiversité qu'ils abritent tout en permettant la construction de structures légères permettant l'entretien du milieu. Le secteur indicé NO-ca permet d'avoir une protection adaptée des milieux ouverts calcicoles qui sont caractéristiques du territoire métropolitain et présentent une forte richesse écologique. Le secteur NO-ca marque la volonté de protéger les milieux calcicoles qui sont des milieux normands typiques et qui accueillent une biodiversité unique sur le territoire. Le sens de l'abréviation NO ne signifie pas que le lieu a un statut public.

Concernant la matérialisation de la sente sur le règlement graphique, celle-ci n'est pas cadastrée mais traverse plusieurs propriétés privées sur la commune.

Du fait du caractère privé de ce chemin, c'est donc le propriétaire qui décide de l'accès public au chemin, cela ne relève pas des champs de compétence du PLU.

Cette demande ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette procédure.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête constate que pour la zone 2AU, la réponse à Mme Castella s'applique. Pour la Sente, au vu des textes en vigueur, il ne peut être donné satisfaction à l'intéressé dans le cadre de la modification du PLU.

CA40 M. et Mme LANQUEST - Saint Martin de Boscherville

Leur demande concerne un bâtiment agricole de 400 m² situé sur une parcelle C 184 en bord de Seine, bâtiment dont ils souhaitent le changement de destination pour en faire un hébergement hôtelier et touristique.

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

Le bâtiment objet de la demande est situé sur la parcelle C 184 classée en zone NA par le PLU. La zone NA correspond aux secteurs présentant un intérêt écologique lié aux zones humides et à la trame bleue. La vocation de cette zone est principalement environnementale et permet la construction et le développement des installations à but écologique ou de valorisation du milieu. Le règlement contraint fortement l'urbanisation en interdisant les nouvelles constructions ainsi que les nouveaux sièges d'exploitation agricole. Le développement du bâti existant est lui aussi très contraint. La zone NA marque la volonté de protéger et de valoriser la trame bleue par la protection des milieux humides.

La parcelle est également concernée par un aléa fort de risque par débordement de la Seine hors PPRI. Cet aléa fort contraint les usages possibles sur la parcelle. En effet, des évolutions mineures et encadrées sont possibles pour les constructions existantes à destinations d'activités, d'habitations ou encore agricole. Dès lors, une nouvelle activité pour de l'hébergement hôtelier et touristique et/ou du logement n'est pas autorisée sur ce bâtiment. Le changement de destination aurait pour effet d'exposer des personnes au risque inondations.

Conformément à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, il serait de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation.

Cette demande ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette procédure.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête constate au vu des risques existants, qu'il ne peut être donné satisfaction au changement de destination du bâtiment. Elle rappelle par ailleurs que conformément à l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, les demandes de changement de destination d'un bâtiment agricole doivent être soumises à la Commission Départementale DE Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

MA15 M. JOLLANS Florian – Notre Dame de Bondeville

M. et Mme Jollans sollicitent une adaptation mineure au PLUI. Ils souhaitent pouvoir procéder à une application souple de la règle posée par l'article n°5 du livre 1 qui interdit toute construction à moins de 15 mètres d'une zone NB afin de pouvoir implanter leur extension avec un recul inférieur. Cet ajustement étant indispensable à la réalisation de leur projet, compte tenu de la configuration de leur parcelle et à leur terrain en pente.

Ils constatent que cet article ne dispose d'aucune des exceptions conventionnelles dont bénéficient l'ensemble des autres règles de notre PLUI et notamment celle qui permet l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUI, implantée différemment des règles définies au sein de la zone dès lors que cette extension est réalisée selon un recul supérieur à la construction existante.

Ils précisent qu'il existe déjà une construction présente dans ce couloir de 15 mètres depuis plus de 40 ans et qui se situe entre la zone NB et le projet de construction souhaité.

Il leur paraît regrettable et préjudiciable que cette règle contraigne à devoir envisager un projet beaucoup plus massif visuellement avec la destruction de toute la partie arborée visible de notre parcelle.

Les projets alternatifs venant également occulter la vue du voisinage tant sur la vallée du Cailly que sur la forêt de la Muette et ne nous apporte pas la solution envisagée.

Aussi pour la sauvegarde des parties arborées et de l'uniformité des constructions du lotissement, il leur paraît indispensable que cet article n°5 du livre 1, qui doit initialement permettre la sauvegarde des espaces boisés de la métropole, puisse bénéficier d'exceptions pour que son application ne vienne pas à l'encontre de la volonté première de cette règle en les obligeant à enlever les parties arborées en faveur d'une construction imposante.

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

La zone naturelle boisée NB correspond aux secteurs forestiers. La vocation de cette zone est de protéger les milieux boisés et de permettre les constructions liées à l'activité forestière.

Dès lors, l'article 5 du livre 1 du règlement écrit définit des dispositions spécifiques pour la protection des secteurs de lisières forestières au contact de la zone urbaine. En zone U une bande de 15m de profondeur doit être maintenue depuis la limite de la zone NB. Cette distance correspond à un retrait nécessaire pour le déplacement des espèces de biodiversité en limite d'espaces forestiers. Cette disposition ne concerne pas les annexes inhabitables et ne pouvant constituer des pièces à vivre et d'une superficie égale ou inférieure à 15 m², ni les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères.

Elle permet de répondre aux enjeux écologiques dans ces secteurs :

- Accueil des espèces des milieux forestiers, mais aussi des espèces des milieux ouverts à proximité,
- Rôle physique de coupe-vent, de stabilisation des talus,
- Rôle de protection des personnes en cas de chute des arbres, d'incendie forestier,
- Rôle économique par les avantages qu'elle procure aux cultures alentours (diminution de l'ombrage, diminution de la compétition entre les racines).

Une adaptation mineure de cette règle contreviendrait aux enjeux écologiques identifiés dans ces secteurs.

Cette demande ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette procédure.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la Métropole qui s'appuie sur les enjeux écologiques du secteur.

EL9 Mmes CHEVALIER Claudine et PREVOT Andrée – Elbeuf

Propriétaires en indivision de la parcelle AI n°2233, Mmes Chevalier et Prévot s'interrogent sur la possibilité de reconstruire tous les bâtiments ou de les agrandir, en sachant que suite à la modification du zonage, la zone NB passera de 40 à 60%.

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

Après modification du PLU, les bâtiments actuellement présents sur la parcelle AI0123 restent dans le zonage U (URP14). Il sera possible de reconstruire les bâtiments existants dans la zone U en cas de sinistre y compris en cas de vente. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée s'il s'agit d'en réduire la vulnérabilité et dès lors qu'il a été régulièrement édifié et que la reconstruction est réalisée sur le même terrain.

Concernant le fond de la parcelle classée en zone NB. La destination de cette zone est de protéger les milieux boisés et de permettre les constructions liées à l'activité forestière. Le règlement limite l'urbanisation en interdisant les nouvelles constructions. Dans l'objectif de préserver et de restaurer la Trame Verte et Bleue, le règlement définit par ailleurs des dispositions spécifiques pour la protection des secteurs de lisières forestières au contact de la zone urbaine. Dans une bande de 15 m de profondeur depuis la limite de la zone NB, les nouvelles constructions sont limitées. Sont notamment autorisées les annexes inhabitables ne pouvant constituer des pièces à vivre et d'une superficie égale ou inférieure à 15 m² (tel qu'abris de jardin, local technique, abris à bois, abris à vélo...)

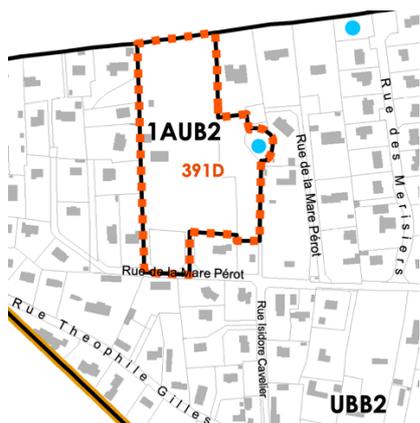
Cette demande d'information ne donne lieu à aucune prise en compte particulière dans le cadre de cette procédure.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse.

EL38 - Commune de La Londe

M. le Maire de La Londe demande une modification de l'OAP 391 D - Mare Pérot, car lors de l'élaboration de son PLU, la commune de La Londe avait souhaité que les terrains à proximité de la Mare Pérot fassent l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elle a de ce fait dissuadé un aménageur de lancer une opération sur la plus grande parcelle, souhaitant privilégier par ailleurs l'aménagement du terrain de la scierie désaffectée.



De ce fait, la commune a sollicité l'EPFN pour une réserve foncière sur ce terrain et sur des terrains voisins de la mare, le tout faisant l'objet d'une OAP globale, dispositif repris ensuite dans le PLU.

Arrivée en fin de délai de portage, en 2022, la commune a sollicité une prorogation auprès de l'EPFN tout en sélectionnant un aménageur après appel à projets.

Lors du montage et de la mise au point du projet d'aménagement, au printemps et au début de l'été 2023, plusieurs difficultés sont successivement apparues : d'abord la mise en évidence d'une zone humide à la suite des études lancées par la Métropole sur les zones AU, et surtout le signalement par la DREAL de la présence d'espèces protégées nécessitant des ajustements particuliers de la voirie et du plan de composition du permis d'aménager.

Consciente de la nécessité de préserver les espèces protégées et leur habitat, la commune souhaite que soient dès à présent ajustées les dispositions de l'OAP, pour supprimer la connexion viaire et l'aménagement d'un parking au nord de la mare **et maintenir ainsi une bonne continuité écologique entre la mare et la forêt**.

Il est à noter que l'urgence de ce dossier réside également dans le fait que la commune s'est engagée à racheter l'ensemble mis en réserve foncière pour une somme estimée en 2023 à 570 000 €, somme qui va obérer les finances communales et compromettre les projets d'investissements programmés.

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

Cette demande de modification de l'OAP s'appuie sur la volonté de prendre en compte les conclusions de l'avis de la DREAL sur le projet d'aménagement en cours de conception sur ce site : il s'agit en conséquence d'adapter l'OAP pour préserver les espèces protégées, et leur habitat dont la mare.

Un inventaire faune/flore réalisé en 2020 après l'approbation du PLU relève notamment la présence de 3 espèces de libellules et de 6 espèces d'amphibien dont la grenouille rousse et la grenouille agile, espèces protégées au titre de l'article L411-1 du code de l'environnement. Ces

deux espèces demandent une attention toute particulière, notamment sur la préservation des espaces favorables à leurs déplacements vers la forêt située en partie Nord. La liaison entre la mare et la forêt est donc essentielle et doit être impérativement maintenue voire renforcée.

Le principe de liaison viaire autour de la mare proposée dans l'OAP de la Mare Pérot du PLU approuvé en 2020 est contradictoire avec la garantie d'une circulation sécurisée des espèces. La voirie à créer et l'espace de stationnement dessinés sur le schéma de l'OAP doivent être réfléchis autrement afin de garantir pérennité du corridor écologique entre la mare et la forêt dans le futur projet.

Cette demande est prise en compte dans le cadre de cette procédure.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête constate que la Métropole prend en compte l'adaptation de l'OAP, pour préserver les espèces protégées.

EL37 - M. LECOMTE Steve – Elbeuf

M. Lecomte demande la mise à jour des documents le concernant. M. Lecomte est le nouveau propriétaire sur Elbeuf des parcelles AI30, AI184,185 et AI186.

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

Cette actualisation relève d'une déclaration à faire auprès de la Direction Générale des Finances Publiques. Cette demande ne relève pas du champ de cette procédure.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête constate que la demande relève du champ de compétence de la DGFP.

EL33 - M. POLLEUX – Elbeuf

Pour faire suite à l'entrevue lors de la permanence du mardi 21 novembre 2023 en mairie d'Elbeuf M. POLLEUX confirme "aux vues de la configuration actuelle des terrains, qu'il demande l'annulation du reclassement de 2800m2 en zone NB sur les parcelles AI 152&153". Il est à noter que les parcelles ne sont pas en limite de forêt, qu'une "préservation des lisières" de la zone NB existante n'est pas forcément nécessaire et serait une restriction très contraignante et économiquement catastrophique (plus de 70% en NB !), sachant que les terrains sont régulièrement entretenus pour préserver la faune et flore auquel ils sont sensibles. Les terrains sont exploités de façon raisonnée et leur projet reste familial avec des cultures de potager, élevage de basse-cour, du loisir..., les réseaux arrivent au milieu de la parcelle 152 et l'assainissement est prêt à être raccordé par la servitude sur la parcelle 153 au bas de la sente des échelettes, la configuration du terrain permettra de réaliser une future habitation de famille pour lui, enfants et petits-enfants. Les accès sont existants, le terrain plat et viabilisé.



 Cœur d'îlot à préserver

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

La Métropole précise que concernant la contribution n°EL33 de M POLLEUX relative à une contestation d'un reclassement en zone NB de différentes parcelles sur la commune d'Elbeuf le plan joint ci-dessus dans le PV de synthèse de la commission d'enquête, et donc ultérieurement son rapport, ne reflète pas la nature de la demande du contributeur qui n'a pas sollicité une protection « cœur d'îlot » sur ces parcelles mais bien un reclassement en zone U constructible.

Le plan annexé à la demande a été fourni par ailleurs par la commune d'Elbeuf pour expliciter l'emplacement du terrain à la commission d'enquête. Il s'agit donc un document de travail technique élaboré par la commune et non la Métropole organisme responsable de l'enquête et seule compétente en matière de documents d'urbanisme il n'est donc pas l'expression d'une proposition de l'autorité compétente en matière de planification.

La délimitation de la zone NB inscrite dans ce projet de modification répond aux critères utilisés dans le cadre de l'élaboration du PLU métropolitain, à savoir : « La délimitation de la zone NB a été réalisée en prenant comme référence les zones forestières du SCOT métropolitain, la cartographie du mode d'occupation des sols ainsi que des données provenant de l'Office National des Forêts et du Centre Régional de la Propriété Forestière.

Le croisement de ces données a permis d'obtenir la couverture forestière du territoire » (Rapport de Présentation Tome 4 – Justification des choix).

La Métropole étudie la possibilité de prendre en compte cette demande dans le cadre de la procédure.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête constate que la Métropole va étudier la prise en compte de cette demande. Néanmoins la commission attire l'attention sur une possible densification de cette parcelle (lotissement).

EL10 - Mr et Mme ROBERT – Elbeuf

Propriétaires de la parcelle AV n°52, ils sont intéressés par l'achat de la parcelle voisine AV n°0293, propriété de la Métropole. En cas d'impossibilité, ils souhaitent connaître les intentions de la Métropole pour cette parcelle.

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

Monsieur et Madame Robert ont fait part de leur intérêt concernant l'acquisition de la parcelle AV 293 jouxtant leur terrain. Des échanges ont déjà eu lieu sur la cession de cette parcelle en 2018 avec M. et Mme Robert sans pouvoir aboutir à un accord. Afin de formaliser cette demande qui ne relève pas du champ de la modification du PLU, M. et Mme Robert sont invités à saisir officiellement la Métropole.

Cette observation ne relève pas du champ de cette procédure.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête constate qu'effectivement cette demande ne relève pas du champ de cette procédure.

EL11 – M. MOREL – Elbeuf

Il s'interroge au vu de l'impact sur sa taxe foncière de la modification de la zone NB sur sa parcelle BL 219 route de Bourgtheroulde (80% en NB). Il constate qu'il ne pourra plus rien faire sur la parcelle.

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

Cette question ne relève pas des compétences de la Métropole mais de celles de la Direction Générale des Finances Publiques. Il est précisé que la délimitation de la zone NB n'a fait l'objet d'aucune modification au droit de la parcelle BL 219 qui n'est donc pas impactée par la présente procédure. La zone NB longeant la parcelle BL 229 est en vigueur depuis l'approbation du PLU le 13/02/2020.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête constate que la demande relève du champ de compétence de la DGFP.

EL12 - M. HANCHARD – Elbeuf

Il souhaite que dans sa parcelle AY 125, la limite nouvelle de la zone NB soit décalée de 5m au-delà du dernier bâtiment.

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

La Métropole étudie la possibilité de prendre en compte cette demande dans le cadre de la procédure.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse.

EL39 – CARDON Stéphane – Elbeuf

M. Cardon, propriétaire de la parcelle AI250, demande d'étendre la zone constructible jusqu'à la voie d'accès.

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

La Métropole étudie la possibilité de prendre en compte cette demande dans le cadre de la procédure.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête constate que la Métropole va étudier la prise en compte de cette demande

RN13 - Direction Planification Urbaine de la Métropole Rouen Normandie

La Direction de la Planification Urbaine de la Métropole de Rouen Normandie souhaite porter à connaissance l'erreur d'écriture réglementaire présente dans le dossier portant sur la modification du règlement écrit et graphique de la zone URX1 qui correspond à la ZAC de la Plaine de la Ronce.

Comme précisé dans le projet de modification l'objectif de l'adaptation du zonage/règlement sur cette ZAC est de concentrer les commerces et les activités de services au sein de secteurs strictement délimités (secteur « -c ») et cohérents avec l'implantation des activités tertiaires sur le reste de la ZAC et de les interdire sur le reste de cette zone à travers le secteur « -ci ».

Mais la traduction de cet objectif est à ajuster dans sa formalisation, en effet, il n'est pas nécessaire d'indiquer « -ci » la zone URX1, mais bien d'interdire simplement ces activités dans la zone URX1 en dehors des secteurs indicés « -c » de la zone URX1-c

Il conviendrait donc pour plus de cohérence et surtout pour la parfaite clarté de la disposition de supprimer la mention URX1-ci sur le plan de zonage et de reprendre la disposition réglementaire du secteur « -ci » dans l'article 1.1 de la zone URX1 à savoir :

« Sont interdits sur l'ensemble de la zone URX1 les cinémas et en dehors du secteur indicé « c », sont également interdits les constructions, installations et aménagements à usage de commerce et d'activité de service suivants :

- Les constructions d'artisanat et de commerce de détail en dehors des showrooms d'entreprise,
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- La restauration,
- L'hébergement hôtelier et touristique,

Dans l'article 1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés et autorisés sous conditions

- Le secteur indicé « c » est à conserver tel que proposé dans le dossier de modification à savoir : Dans les secteurs indicés « c » sont autorisés :
- Les constructions d'artisanat et de commerce de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de 1500 m² de surface de plancher par construction,
- La restauration,
- L'hébergement hôtelier et touristique »

Dans cet article, la phrase suivante aurait dû être supprimée, car elle est en contradiction avec l'objectif de la modification sur cette zone, car elle autorise : « Les nouvelles constructions à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 500 m² », il est donc proposé de la supprimer suite à l'enquête publique » puisqu'elle est contraire à l'objectif est de concentrer ces activités dans les secteurs URX1-c et de les interdire sur le reste de la zone objet de la modification proposée.

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

La contribution correspond au souhait de correction de la rédaction de la zone URX1, en vue de l'approbation du projet de modification n°7 du PLU. Il convient de supprimer la mention URX1-ci sur le plan de zonage et de reprendre la disposition réglementaire du secteur « ci » dans l'article 1.1 de la zone URX1.

Cette demande est prise en compte.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête constate la prise en compte de la rectification demandée

RN14 - MERCHEZ Pascal – Bonsecours et RN27 - M. le Maire de Bonsecours

M. Merchez demande un changement de zonage pour permettre l'extension de l'EHPAD « la résidence les hautes bruyères », établissement d'intérêt collectif

En date du 11 juillet 2023, le Service Urbanisme de la mairie de Bonsecours a indiqué que le Permis de construire déposé pour ce projet ne respectait pas le PLUI modifié le 06/02/2023, et dans lequel une nouvelle disposition limite l'emprise au sol des constructions de la zone UBB1, zone dans laquelle la Résidence se situe. Par ailleurs, le PLUI ne prévoit pas de dérogation pour les établissements d'intérêt public.

C'est dans ce cadre qu'il souhaite participer à la consultation publique et demande de modifier

- Soit, le classement de l'intégralité de la parcelle cadastrée section AK n°0110 en zone UR9 ;
- Soit, au sein du règlement de la zone UBB1, et pour ce qui concerne l'emprise au sol, l'introduction d'une règle plus permissive pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Cette modification du PLUI permettra de mener à bien ce projet de restructuration et donc d'assurer la survie de l'établissement et la continuité de l'accompagnement des personnes âgées hébergées au sein de la Résidence.

M. le Maire de Bonsecours confirme que le zonage UBB1, correspondant à une zone urbaine mixte à dominante d'habitat individuel est inadapté pour faire évoluer les équipements d'intérêt collectif tels que l'EHPAD "Les hautes Bruyères" sur le territoire de Bonsecours.

Celui-ci ayant des besoins spécifiques, il est nécessaire de permettre son évolution (notamment mettre aux normes sa cuisine...) en modifiant le zonage initialement en UBB1 et UR9 en UE, plus adapté aux spécificités du fonctionnement de ce type d'établissement.

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

Les zonages UBB1 et UR9, affectés à la parcelle cadastrée section AK n°110, contraignent l'évolution de cet équipement d'intérêt public. Face à leurs besoins spécifiques, il apparaît nécessaire de permettre leur évolution en modifiant le zonage, par un reclassement en zone UE (équipement), plus adapté aux spécificités du fonctionnement de tels établissements.

Cette demande est prise en compte.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête constate avec satisfaction que la décision va permettre l'indispensable adaptation du règlement du PLU afin de répondre aux besoins spécifiques de l'établissement.

MA16 – M. LEVE Jean-Louis – Malaunay

Pour éviter des inondations, M. Levé demande que le nécessaire soit fait sur les rives de la Clairette.

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

Cette remarque ne concerne pas l'objet de l'enquête publique. Elle sera transmise au Syndicat des Bassins Versants Cailly-Aubette-Robec (SBVCAR).

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête constate qu'effectivement la demande relève du champ de compétence du syndicat des bassins versants.

BG36 – Le DOUARE Sandrine – Bois-Guillaume

Mme Le Douaré, architecte, demande au vu des difficultés rencontrées s'il ne serait pas possible de réintégrer les deux règles supprimées depuis février dernier en zone UCO-1.

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

Il s'agit de Madame LE DOARÉ.

La contribution fait référence à l'évolution des dispositions relatives à la définition du calcul de la hauteur, à la suppression du « bonus » de constructibilité sur les terrains en pente et la suppression de la définition du rez-de-jardin, à l'adaptation des constructions vis-à-vis de la topographie des terrains ainsi qu'à l'ajustement du nombre de niveaux autorisés en secteur UCO-1 (suppression du R+Attique).

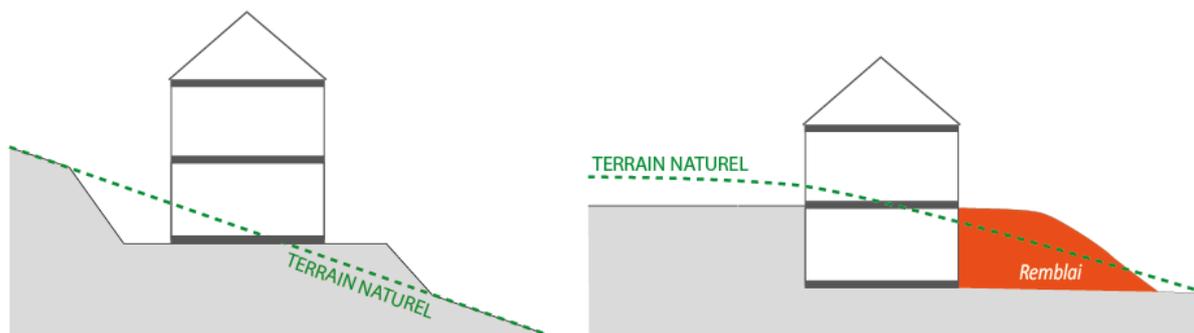
Le rapport de présentation du PLU – TOME 4 Justification des choix indique que les dispositions réglementaires des coteaux (UCO) du territoire répondent à « l'objectif de limiter la densification de ces secteurs afin de prendre en compte les enjeux liés à la préservation des paysages et de limiter l'imperméabilisation des sols au sein de ces secteurs sensibles ».

La définition de la hauteur a été clarifiée dans le lexique par la modification n°5 du PLU afin de lever toute ambiguïté dans l'application de la règle. En effet, la hauteur est définie en prenant la différence entre le point le plus haut et le point le plus bas de la construction avant travaux. Le calcul de la hauteur est complexifié par la définition du point le plus bas de la construction qui est le point le plus haut du terrain naturel avant travaux. Par ailleurs, ce mode de calcul génère des gabarits constructibles importants sur les terrains en pente. C'est pourquoi cette règle a été simplifiée en calculant la hauteur de la construction en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux, afin de permettre une meilleure insertion des projets dans le paysage et plus particulièrement sur les terrains en pente. L'objectif de cette évolution a été de permettre une meilleure insertion des projets dans le paysage et plus particulièrement sur les terrains en pente.

En cohérence avec la nouvelle définition de la hauteur et l'objectif de permettre une meilleure insertion paysagère et urbaine des constructions, la disposition concernant le bonus de constructibilité et celle relative à la définition du rez-de-jardin ont été supprimées car elles permettaient de réaliser des volumes importants et parfois déconnectés de la topographie des sites, notamment des coteaux très présents sur le territoire. Le bonus de constructibilité sur les terrains en pente ayant été supprimé, la définition du rez-de-jardin n'existe plus.

L'article 1.2 de chacune des zones précise que les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés sous conditions et dans la mesure où les aménagements et/ou constructions réalisées s'adaptent par leur conception ou leur type à la topographie du terrain avant travaux. Or, dans le cadre de la mise en œuvre du PLU, il a été constaté à plusieurs reprises que cette disposition n'était pas respectée faute de compréhension de la prescription. En conséquence, cette disposition a été illustrée de la manière suivante :

CONSTRUCTIONS NE S'ADAPTANT PAS AU TERRAIN NATUREL



Cette demande ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette procédure.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête constate que la demande ne peut pas être prise en compte dans le cadre de cette procédure.

RN24 et RN28 - MARTINEAU Céline ; RN25 GRIMA Guillaume (Association « effet de serre toi-même ») – Rouen

Depuis plusieurs années, les riverains et les associations de protection de l'environnement s'inquiètent du devenir de la parcelle AK 72 située 4 rue de l'Avalasse sur la commune de DARNÉTAL.

Cette parcelle est classée en zone UXM depuis le dernier PLU.

Des recours au tribunal administratif ont permis l'annulation d'un permis de construire de la société SA DIFO (Intermarché) pour y bâtir une surface commerciale. Néanmoins, cette parcelle a été revendue à un promoteur qui a pour ambition de l'urbaniser. La parcelle reste donc encore et toujours à défendre.

L'urbanisation de cette zone UXM leur paraît dangereuse pour diverses raisons :

- Son danger d'inondation et de ruissellement (plusieurs fois le site et ses abords ont été inondés) voir PJ, le risque est élevé, car la zone est située sur une zone d'expansion de ruissellement (PPRI 2014 ET 2018, SAGE)
- Des espèces en lien avec une zone humide ont été répertoriées par des études indépendantes (flore et faune) PJ

Considérant le profil environnemental de cette zone (parcelle) faisant pleinement partie d'un corridor écologique essentiel au maintien de la biodiversité ; et considérant le profil hydrologique où le risque d'inondations et de coulées de boues provenant du plateau est avéré et récurrent, ils considèrent que la parcelle doit être préservée de toute imperméabilisation mettant en danger le milieu naturel, mais aussi la population de dégâts matériels ainsi qu'une pollution possible de la ressource en eau potable.

Ils demandent que la dénomination du zonage soit étudiée pour en faire une zone NATURELLE.

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

Cette parcelle d'environ 2 hectares est traversée par un risque ruissellement fort sur une surface d'environ 8400 m², ce qui la rend inconstructible sur près de 40% de sa surface.

Son zonage est en cohérence avec les zones d'activités économiques voisines, elles aussi classées en zone UXM.

Une éventuelle évolution des limites du zonage de cette zone d'activités économiques nécessite de mener une réflexion préalable à l'échelle de la Métropole sur l'ensemble de ce type de zone afin d'être en cohérence avec l'objectif de développement de l'activité économique.
Cette demande ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette procédure.

Commentaire de la commission d'enquête :

L'observation déposée par Mme MARTINEAU et Mr GRIMA (Association « Effet de serre toi-même ») concernant la parcelle AK 72 située 4 rue de l'Avalasse sur la commune de DARNÉTAL a interpellé la commission qui a estimé opportun de visiter le site.

Cette parcelle classée en zone UXM est urbanisable, l'association s'inquiète des effets négatifs engendrés par une éventuelle urbanisation.

Les membres de la commission d'enquête accompagnée de Madame STALIN Julie, responsable urbanisme du pôle de proximité Plateau-Robec se sont rendus sur place le 24 novembre en matinée.

Ils ont effectivement constaté que cette parcelle fortement encaissée peut présenter des risques importants d'inondation et de ruissellement car elle se situe dans une zone à fort risque. Cette parcelle présentait d'ailleurs une zone fragilisée visible à l'œil nu. A l'évidence, une imperméabilisation pourrait mettre en danger ce milieu naturel.

En outre la route surplombant cette parcelle présente déjà un trafic important et ne saurait supporter un apport supplémentaire de véhicules sans des travaux conséquents qui pourraient avoir des effets négatifs sur cette zone.

En conséquence, la commission estime qu'il serait judicieux de préserver cette parcelle de toute urbanisation.

RN@26 – GRIMA Guillaume (Association « effet de serre toi-même ») – Rouen

La demande de l'association concerne la Forêt du Madrillet avec reclassement de parcelles en zone N et mettre en œuvre des alternatives à la destruction de 225 ha de forêt et de landes à callunes.

Elle considère que la forêt du Madrillet et la forêt du Rouvray sont des éléments structurels de la préservation de l'environnement, de la qualité de vie, notamment sur la rive gauche de la Métropole de Rouen Normandie. Depuis plus de 20 ans elles subissent des attaques, avec le stockage de phosphogypses qui réduisent sa surface, avec la création de l'aberration climaticide qu'est la "rocade Sud", puis sa destruction par une succession de ZAC et autres ZAE.

Dans le PLUi voté en 2020, les communes en accord avec la Métropole ont classé en Zone à Urbaniser près de 225 hectares. L'association refuse la majeure partie de ces projections.

L'association estime qu'il faut revoir le travail engagé, sur les aspects universitaires en partenariat avec la région Normandie, afin d'assurer une gestion du parc immobilier. Il faut donc modifier ce PLUi, après un travail en concertation avec les mairies.

L'association propose des alternatives à la destruction de 225 hectares de forêt et de landes à callunes sur le territoire de la Métropole Rouen Normandie, dans le cadre de l'extension du Technopole du Madrillet et du projet de quartier Claudine Guérin.

L'association demande l'arrêt de l'urbanisation des Zones à Urbanisées (AU) et des parties Urbanisées (U) administrativement, mais non encore construites. L'association fait exception pour les parcelles accueillant des bâtiments universitaires essentiels à l'amélioration de la vie estudiantine qui sont « non délocalisables » puisqu'un campus doit avoir une unité géographique.

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

Comme déjà indiqué lors des précédentes modifications du PLU concernant « l'OAP 497 A - Extension sur forêt du Madrillet et landes », la suppression de la zone 1AU ne peut se faire que via une procédure de révision du PLU. En effet, un tel changement porterait atteinte aux orientations du PADD et ne peut donc juridiquement se faire par la procédure en cours.

Concernant toutes les autres demandes d'évolutions (suppression de zone 1AU pour un reclassement en zone Naturelle ou Agricole) cela nécessite une réflexion préalable à l'échelle de la Métropole sur l'ensemble des zones en extension urbaine qui sera menée dans le cadre de la révision générale du PLU, prescrite le 12 décembre 2022, et ce à l'aune des nouvelles obligations fixées par la Loi Climat et Résilience.

Ces demandes ne peuvent donc être prises en compte dans le cadre de cette procédure.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête constate qu'effectivement ces demandes ne peuvent être prises en compte dans le cadre de la procédure.

RN 35 et RO31 - L'Association Bouillons Terres d'Avenir

Créée en 2012, elle rappelle que l'un de ses principaux objectifs la surveillance et la préservation des fermes et des terres naturelles, agricoles et forestières sur l'ensemble de la Métropole Rouen Normandie.

C'est dans ce cadre que l'association participe depuis 2018 aux différents ateliers du Conseil Consultatif de Développement de la Métropole portant actuellement sur la révision du SCOT de la Métropole ainsi que sur la révision de son PLUi voté respectivement en novembre 2021 et décembre 2022.

Le vote du PLUi le 13 février 2020, malgré des avancées obtenues suite à leurs demandes reprises en partie par les commissaires enquêteurs sur 3 secteurs (Bonsecours, Bois-Guillaume, Saint Etienne du Rouvray) a autorisé la disparition de 1 020 ha de terres naturelles agricoles et forestières pour la période 2020 /2033

Cette disparition annuelle de 73 ha / an (soit une baisse de seulement 25 % par rapport à la décennie précédente) n'est, à leur avis, plus acceptable, face aux problématiques de relocalisation alimentaire, défis climatiques, santé, eau et biodiversité.

D'après le site gouvernemental (SPARTE) pour la Métropole de Rouen les chiffres de consommation de terres naturelles, agricoles et forestières sont les suivants :

- consommation cumulée de référence de 2011-2020 : 763 ha, soit 76 Ha/an
- objectif de consommation pour 2021-2030 : 382 ha , soit 38 ha / an (soit – 50%), avec 1 ha possible pour les communes n'ayant pas ou très peu consommé durant cette période.

Ce chiffre est-il exact et où en est la Métropole au sujet de cet objectif de consommation de 38 ha par an depuis 2021 prévu par la loi et alors que le PLUi actuel prévoit une consommation annuelle de 73 ha ?

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

Au sujet des chiffres énoncés de consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers, la consommation cumulée de référence est bien celle indiquée dans le PLU en vigueur. Concernant l'objectif de consommation pour 2021-2030, il s'agit d'un calcul réalisé théoriquement par l'association. En effet, pour décliner localement les objectifs de la Loi Climat Résilience en termes de réduction de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers, la Métropole a prescrit la révision du PLU en décembre 2022, concomitamment à l'élaboration d'un SCOT valant AEC (Air Energie Climat).

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la Métropole.

Au sujet du déroulement de cette enquête publique, ils déplorent de nouveau le fait que la fédération des associations environnementales, France Nature Environnement Normandie, association agréée pour la protection de l'Environnement, et dont leur association « Bouillons Terres d'Avenir » est membre, n'ai pas été consultée en amont comme personne publique associée, comme la loi le permet. Cette consultation aurait permis d'émettre un avis sur ce projet de modification, puis de le joindre dans le dossier d'enquête publique au même titre qu'y figurent les avis instructifs pour le citoyen de la Chambre d'agriculture, de la DDTM de la MRAE et de la SNCF.

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

Les articles L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme précisent la liste des personnes publiques associées devant être notifiées pour information du projet de modification. Dans ce cadre, l'association Bouillons Terres d'Avenir n'est pas une personne publique associée. De même, la consultation sur demande n'est possible que pour l'élaboration ou la révision des PLU et uniquement pour les associations d'usagers ou de protection de l'environnement agréées au titre de l'article L141-1 du Code de l'environnement.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête constate au vu des textes en vigueur, qu'effectivement l'association ne pouvait être consultée.

Sur le fond, au sujet de cette modification N° 7 du PLUI les modifications sont nombreuses, mais ne remettent pas en cause la surconsommation autorisée des terres naturelles agricoles et forestières.

Ainsi seulement 3 communes (Elbeuf, Grand-Quevilly et Saint Aubin Epinay) font l'effort de remettre en zone naturelle boisée (ZNb) des terrains qui étaient jusqu'à ce jour constructibles (ZU).

Mais les surfaces concernées sont de faible surface, à savoir un total de 7.7 ha sur les 709 ha de terres naturelles agricoles et forestières menacées de destruction puis d'urbanisation dans les 71 communes de la Métropole.

D'autre part, au sujet des 2 grands espaces boisés menacés de déforestation puis d'urbanisation future pour construire 2 zones d'activité économique dans le PLUI actuel, à savoir la Forêt du Madrillet (57 ha à Petit Couronne) et le Bois des Coutures (10 ha à Cléon) ils considèrent que le reclassement de ces 2 bois en zones naturelles boisées devrait intervenir lors du vote du nouveau SCOT en 2026.

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

« L'OAP 497 A - Extension sur forêt du Madrillet et landes » et l'OAP « Les Coutures » à Cléon sont couvertes par une zone 1AU dont la suppression ne peut se faire que via une procédure de révision du PLU. En effet, un tel changement porterait atteinte aux orientations du PADD et ne peut donc juridiquement se faire par la procédure en cours.

Ces évolutions nécessitent une réflexion préalable à l'échelle de la Métropole sur l'ensemble des zones en extension urbaine qui sera menée dans le cadre de la révision générale du PLU, prescrite le 12 décembre 2022, et ce à l'aune des nouvelles obligations fixées par la Loi Climat et Résilience.

Ces demandes ne peuvent donc pas être prises en compte dans le cadre de cette procédure.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête constate que les demandes ne relèvent pas de cette procédure.

Au sujet des modifications concernant les 5 pôles de proximité :

- pôle de proximité Austreberthe-Cailly : pas d'observations majeures
- pôle de proximité Plateaux-Robec : pas d'observations majeures
- pôle de proximité de Rouen :
 - Équipements en zone de coteaux : évolution du zonage et des règles de hauteur / page 88 à 93. Les modifications proposées concernent des éléments importants pour la vie scolaire et l'environnement pour les élèves et enseignants de ces 8 (ou 9) établissements scolaires, à savoir l'emprise au sol, passant de 50 % à 70 % (près de 50 % en plus) et aussi les espaces verts passant de 40 % à 10 % (soit une division par 4 !)

Dans la justification de la modification (p 88) il est indiqué que cela concerne « certains équipements comme les écoles, collèges ou lycées », mais ni le nombre ni la liste précise des équipements concernés ne sont indiqués. Un seul établissement scolaire est cité à savoir ' le lycée des métiers – les quatre cantons Grieu'

De plus, les cartes fournies dans le dossier n'indiquent pas également les noms des établissements scolaires concernés. Quels sont les autres établissements touchés par ce projet ?

Les cartes (p 89/90/91) indiquent que 3 établissements (soit après recherche sur d'autres cartes de la ville, l'Institut les Tourelles, le Collège Saint Dominique et l'école élémentaire Jules Ferry) ont leurs parties extérieures végétalisées classées par le PLUI en parc/cœur d'îlot , donc protégées de toute construction.

Comment pouvoir construire 70 % de la surface de leurs terrains si ce n'est en détruisant des espaces naturels et boisés ?

En particulier le collège Saint Dominique et l'école élémentaire Jules Ferry dont la partie classée en parc/cœur d'îlot représente environ 30 à 50 % !

Pourquoi ne pas avoir indiqué dans le dossier les surfaces exactes des terrains concernés, les surfaces des parcs / cœur d'îlot existants et la surface au sol restant à construire avant et après cette éventuelle modification du PLUI pour ces terrains publics et privés ?

Nombre de ces établissements concernés ont aussi dans leur cour d'école des arbres indispensables pour l'environnement, mais aussi pour lutter contre les îlots de chaleur qui ne sont pas protégés sur le PLUI existant.

Pourquoi ne pas protéger ces arbres situés dans les établissements privés comme publics ?

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

Les espaces non bâtis des écoles sont généralement et historiquement aménagés en surfaces minérales. Ainsi, les extensions éventuelles n'occasionneront pas d'imperméabilisation supplémentaire notable.

Les établissements concernés sont exclusivement situés en UCO, soit ceux mentionnés sur la proposition de plan de zonage et de morphologie, à savoir les écoles Pasteur, Saint Léon, Marthe/Thomas Corneille, Anatole France, Jules Ferry, Jean de la Fontaine, Les Tourelles, Saint Dominique – soit 8 écoles/groupes scolaires.

Comme mentionné dans la notice justificative, le Lycée des métiers Grieu a déjà fait l'objet d'un changement de zonage à l'occasion de la modification n°5 du PLU, passant de la zone UCO à la zone UE.

La hauteur graphique systématique associée au zonage UCO, fixée à 7 mètres à l'acrotère, est incompatible avec l'évolution de ces bâtis, notamment dans le cadre de surélévations. C'est pourquoi la planche n°2 de morphologie urbaine du règlement graphique est également modifiée en supprimant la limite de hauteur à 7 mètres pour ces équipements, en intégrant le lycée Grieu pour lequel la suppression de la règle de hauteur avait été omise.

En tout, il y a 8 établissements concernés par le changement de zonage et 9 par la modification de la règle de hauteur (les 8 précédents + le lycée Grieu)

La protection du patrimoine végétal type « parc cœur d'îlot coulée verte » est maintenue (pour information, une éventuelle suppression de protection ne peut se faire qu'à l'occasion d'une révision du PLU, et non d'une modification, conformément au Code de l'urbanisme). Cette protection interdit les constructions sur au moins 90 % de la surface protégée, seuls des aménagements légers type kiosques ou locaux vélos peuvent y être implantés et non des constructions (Livre 1 du règlement écrit, article 5.1.1 « Outils de protection des espaces naturels »). La protection du patrimoine naturel surpasse les règles d'emprise au sol. Les éventuelles extensions avec modification d'emprise au sol devront respecter les contraintes imposées par la protection du patrimoine végétal.

Les arbres remarquables bénéficiant d'une protection au PLU doivent présenter un caractère particulier sur le plan écologique, paysager et patrimonial. Le recensement de ces arbres figurant au PLU n'est pas exhaustif et sera complété à l'occasion de la révision du PLU, selon l'appréciation des qualités mentionnées précédemment. Le changement de zonage proposé par la modification n°7 du PLU n'a pas d'impact sur les protections du patrimoine végétal.

Le changement de zonage ne remet pas en cause les projets de renaturation des cours d'écoles, la surface des cours étant régie par la législation pour garantir aux élèves des espaces libres pour les activités extérieures.

Le zonage UCO vise à favoriser les constructions de petit calibre pour limiter les opérations massives dans un tissu dominé par les maisons individuelles. C'est pourquoi une emprise au sol par bâtiment a été limitée à 250 m² par construction. Or, cette règle interdit toute évolution du bâti des écoles y compris les extensions, préaux..., pouvant permettre de garantir aux élèves des conditions d'accueil confortables ou des mises aux normes.

De plus, les surfaces non bâties actuelles des écoles sont largement dominées par des surfaces minéralisées. L'éventuelle réalisation d'extensions sera donc limitée par la nécessité de conserver des espaces libres pour les élèves et n'occasionnera pas d'imperméabilisation notable.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête constate que dans sa réponse très détaillée, la Métropole rappelle que les modifications d'emprise au sol devront prendre en compte la protection du patrimoine végétal.

- Pôle de proximité Seine-Sud
 - Oissel : suppression de l'emplacement réservé dédié à la création de jardins familiaux (p 135). Cette parcelle de 274 M2 était prévue d'être dédiée au jardinage. Ils prennent acte de la décision du Tribunal administratif, mais regrettent que la commune d'Oissel n'ait pas déjà prévu un nouvel emplacement réservé à cet effet dans les environs.

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

La suppression de l'emplacement réservé dédié à la création de jardins familiaux s'est imposée à la commune d'Oissel puisqu'elle résulte de la décision du Tribunal administratif d'annuler l'arrêté retirant le permis de construire autorisant un immeuble de trois logements sur cette parcelle.

L'instauration d'un emplacement réservé limite la constructibilité du terrain, qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant son inscription. Une telle démarche nécessite une réflexion et des études approfondies qui ne sont pas compatibles avec le calendrier de cette procédure de modification.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête regrette qu'aucune autre solution n'est pu être trouvée.

- Pôle de proximité Val de Seine
 - Elbeuf sur Seine : reclassement de Zones UCO en Zones Naturelles Boisées (p 142) Effort de reclassement de zones constructibles en zones boisées sur 4 quartiers de la ville pour une surface totale de 1.7 ha.
 - Grand-Quevilly :
Ils approuvent (p151) le retour de zones boisées, actuellement classées constructibles (Urp4), en Zone Naturelles (ZN b) pour 3.4 ha, permettant l'agrandissement de la forêt du chêne à leu et confortant ainsi son plan de gestion durable au titre du code forestier.
Par contre le projet de reclassement des parcelles BD 160 et BD 162 d'une superficie de 2 706 M2 qui prévoit le passage d'une zone UXM en zone UXM-e afin d'y implanter un champ solaire ne leur semble pas approprié .
Ce reclassement permettrait de « passer d'une zone de projet à destination principale d'habitat à une zone urbaine à vocation économique ... » autorisant « toute construction, installation et aménagement nécessaire à la production d'énergies renouvelables » (extrait p 152)

S'ils sont évidemment favorables à un fort développement des énergies renouvelables sur le territoire métropolitain, celui-ci ne doit pas se faire en consommant des terres vierges réservées pour l'agriculture, l'habitat ou l'industrie. Il faut plutôt que la Métropole aide à l'installation de panneaux solaires sur les millions de toits existants, parkings, délaissés d'autoroutes plutôt que favoriser l'installation de champs solaires au sol.

À noter que le dossier n'indique rien au sujet d'un projet ou d'études pour la pose de panneaux solaires sur les nombreux bâtiments existants de l'entreprise Ethypharm, propriétaire des terrains concernés.

Ils sont donc opposés à cette modification pour créer une zone UX-e

Il en est de même concernant l'autre proposition de modification pour la création d'une zone urbaine économique autorisant l'installation de panneaux photovoltaïques au sol sur des terrains du port, à savoir Haropa (p 183).

Ces terrains sont extrêmement bien situés en bord de Seine, à côté d'un ensemble de gros réservoirs de stockage de liquides et doivent, à notre avis, pouvoir restés affectés à un usage industrialo-portuaire.

De même, aucun renseignement sur les réalisations actuelles ou les projets d'Haropa pour des installations solaires sur les toits de ses nombreux bâtiments et hangars en sa propriété n'est cité.

L'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN) s'applique également pour l'activité portuaire et on ne doit pas, par facilité et coûts moindres sur le court terme, 'gaspiller' les bonnes parcelles déjà classées comme industrielles du bord de Seine.

Ils sont sommes opposés à cette autre modification pour créer une zone UX-e.

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

La création de secteurs indicés "e" vise à permettre l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables. Elle permet de répondre aux enjeux de transition écologique et énergétique qui s'inscrit pleinement dans les orientations du PADD (notamment "axe 3.4.1 Promouvoir la sobriété et l'efficacité énergétiques : Favoriser le développement des énergies renouvelables") ainsi que dans la mise en œuvre du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du territoire métropolitain.

La stratégie en matière de sobriété énergétique et de développement des énergies renouvelables portée par la Métropole cible en priorité un développement en toiture par rapport aux centrales au sol. La constitution d'un cadastre solaire et d'une analyse de gisement sont en cours pour favoriser le recours à l'installation sur le patrimoine bâti ou les délaissés (ferroviaires, routiers...) le permettant.

Dans le cas spécifique des centrales au sol, la Métropole accompagne les porteurs de projets pour maximiser les co-usages de ces installations (ex : respect de la trame verte, mise en place de mesures d'accompagnement écologiques, maintien d'activité d'élevage ou agricole sur site, développement tertiaire ou industriel), afin de tenir compte des enjeux de sobriété foncière.

La création d'une zone UXM-e sur la zone portuaire va permettre la reconversion d'un terrain actuellement en friche et soumis à de nombreuses contraintes industrielles et environnementales (SEVESO, pollution et PPRI) rendant le site difficilement exploitable pour une autre activité. HAROPA PORT y projette la réalisation d'une centrale photovoltaïque dans une logique de production d'énergie renouvelable et décarbonée en autoconsommation directe.

Concernant l'analyse d'implantation solaire sur les entrepôts de la zone portuaire, cette étude sera réalisée dans le cadre de l'analyse de gisement. Les problématiques structurelles (capacité de portance des toitures) resteront cependant un frein à l'implantation sans intégration dans un programme de travaux d'ampleurs. De plus, pour l'atteinte d'un objectif 100% ENR, il doit être noté que le recours aux centrales au sol constituera nécessairement un appui car les gisements en toiture/parking ne pourront suffire pour répondre aux besoins.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête constate les projets de modification répondent aux objectifs du PADD ainsi qu'aux enjeux de transition écologique et énergétique.

De plus, malgré leurs demandes de modifications du PLUI renouvelées depuis 2020, figure toujours la possibilité d'urbaniser des fermes et terres agricoles en cœur de ville comme à Canteleu, Saint Martin du Vivier ainsi que l'absence pour Bonsecours de protections inscrites dans le PLUI, afin protéger de la destruction la maison diocésaine du 19ème siècle ni pour son parc situé au pied de la basilique, elle-même protégée par un classement au titre des monuments historiques.

Ils demandent l'intégration de ces demandes dans la modification N° 7 du PLUi.

En conclusion, l'association Bouillons Terres d'Avenir souhaite que plusieurs de ses remarques puissent être intégrées dans la modification N°7 du PLUI ainsi que ses demandes sus nommées.

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

Un changement de zonage des anciennes fermes situées sur les communes de Canteleu et de Saint-Martin-du-Vivier nécessite une réflexion préalable à l'échelle de la Métropole sur l'ensemble des zones en extension urbaine ainsi que l'organisation d'une nouvelle enquête publique.

Ces demandes ne peuvent donc être prises en compte dans le cadre de cette procédure.

La maison diocésaine et son parc attenant, situés sur la commune de Bonsecours, étaient intégrés au périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Les Jardins de la Basilique ». Or, la ZAC a été supprimée par délibération du Conseil municipal de Bonsecours en date du 1^{er} juin 2023.

La Métropole étudie la possibilité de prendre en compte cette demande dans le cadre de la procédure.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête constate au vu des textes en vigueur, qu'il ne peut être donné satisfaction à la demande du changement de zonage mais que par contre la Métropole étudie la possibilité de prendre en compte la demande concernant la maison diocésaine

Dans un deuxième courrier (RO41), l'association indique qu'elle est défavorable à la modification des zonages dans la commune de Darnétal qui aboutit en centre urbain à réduire l'emprise des constructions neuves de 70% à 45% sur 21 Ha et de 70% à 40% sur 3,5 Ha.

Cette réduction de densité, par son ampleur est en contradiction avec les objectifs clairement identifiés dans le PADD :

- Sur la carte page 20 : renforcer les centralités et l'attractivité métropolitaine ;
- Sur la carte page 36 : limiter l'étalement urbain en priorisant l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Sur ces deux documents, Darnétal est clairement identifié comme centre urbain à maintenir et conforter.

Il en est de même dans les textes pages 25 et 26 où il est préconisé que dans les espaces urbains la densité doit être accentuée.

A notre avis, il aurait été préférable de créer, si l'on voulait lutter contre les ilots de chaleur urbains, des espaces verts bien identifiables dans le cadre d'OAP.

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

La modification du zonage et des règles de hauteur s'inscrit bien dans les objectifs décrits à :

> l'objectif 2.2.3 du PADD, visant à :

- garantir le respect des densités et des formes urbaines existantes dans les secteurs déjà densément bâtis par un respect des alignements et des hauteurs.

> l'objectif 3.2.1 du PADD, visant à :

- préserver les vues remarquables vers le grand paysage et notamment vers les coteaux en y limitant le développement de l'urbanisation.

- maintenir la silhouette des différentes entités paysagères urbaines

- favoriser l'intégration des constructions dans le paysage, en portant une attention particulière aux hauteurs et aux couleurs du bâti, ainsi qu'aux implantations dans le relief, qui ont un impact important sur les vues de longue distance.

- préserver de toute nouvelle urbanisation les coteaux et les rebords de plateau restés à l'état naturel afin de veiller à la lisibilité des paysages de vallées.

> l'objectif 3.2.3 du PADD visant à :

- garantir l'insertion des nouveaux projets d'aménagement dans leur contexte paysager et urbain.

- intégrer les projets dans le relief en travaillant les hauteurs et épaulements.

- proposer des formes urbaines (taille des îlots, maillage viaire et liaisons douces) permettant des transitions harmonieuses avec les tissus urbains environnants.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête constate que les modifications envisagées respectent les objectifs du PADD.

RN34 – DELOUM Alexis – Oissel

En tant qu'habitant de Oissel et membre de l'association Comité citoyen de protection du patrimoine et de l'environnement d'Oissel et des boucles de Seine, il souhaite attirer l'attention sur les omissions du projet de modification du PLU, s'agissant de la réduction de la consommation foncière au niveau des quais d'Oissel. En effet, le PLU actuel encourage une densification urbaine au détriment de la qualité paysagère et du maintien des continuités écologiques. Alors qu'il n'existe aucun espace boisé classé sur toute la commune, les quais font la liaison avec les espaces naturels d'une part les îles faisant face classés Natura 2000, et le grand parc du château de la marquise, en faisant un pont de biodiversité. Cela s'accorde avec plusieurs espaces boisés situés sur plusieurs parcelles le long des quais notamment celles du 19 et du 21 quai Stalingrad (entourées en rouge sur l'image ci-dessous). Les 19 et 21 quai Stalingrad situés en zone UAB, accueillent actuellement deux parcs privés et deux maisons anciennes d'intérêt patrimonial notable.

En l'absence de toute protection particulière des espaces verts et des arbres, ces parcs et leurs boisements sont menacés de disparition.

Une modification du PLU au minimum des 19 et 21 quai Stalingrad, est non seulement nécessaire afin d'assurer la cohérence paysagère avec l'aménagement public des quais de Seine, mais également indispensable pour assurer la légalité du PLU dont l'un des objectifs est de préserver les continuités écologiques, notamment le long de la Seine, et de limiter la densification urbaine lorsqu'elle est inutile ou inadaptée au secteur.

En conclusion, compte tenu des omissions du projet de PLU modifié en ce qui concerne la protection des éléments du patrimoine naturel et paysager situés aux 19 et 21 quai Stalingrad, il propose d'émettre des réserves sur le projet de PLU et d'en solliciter la modification. D'une part, la modification du PLU doit permettre d'identifier les éléments du patrimoine naturel et paysager des parcelles sises 19 et 21 quai Stalingrad à Oissel, en utilisant les outils suivants :- les arbres remarquables à préserver au titre des articles L. 151-23 et L.113-1 du code de l'urbanisme ;- le classement total ou partiel des parcs en espace boisé classé au sens de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme afin de limiter la minéralisation des quais ;- les alignements ou groupes d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;- la clôture à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;D'autre part, la protection des éléments du patrimoine naturel et paysager en zone UAB doit s'accompagner de règles de constructibilité plus strictes, à savoir :- imposer un retrait par rapport à la limite d'emprise publique et aux limites séparatives pour tenir compte des éléments de patrimoine naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage en application des articles L. 151-19, L. 151-23 et L.113-1 du code de l'urbanisme ;- réduire l'emprise au sol maximale à 30% de la surface du terrain, le cas échéant, uniquement sur les parcelles sises 19 et 21 quais Stalingrad via une règle graphique à rappeler dans le règlement,- et/ou limiter l'emprise au sol maximale des constructions dans la

bande de 20 mètres à compter de l’alignement, le cas échéant uniquement sur les parcelles sises 19 et 21 quais Stalingrad via une règle graphique à rappeler dans le règlement,- imposer la préservation et la restauration des clôtures protégées et des bâtiments protégés ;- exclure les places de stationnement même non imperméabilisées dans le calcul des espaces libres, des espaces verts et des espaces de pleine terre, afin d’éviter la création de parkings géants à ciel ouvert.- de pleine dans toute la zone avec minimum de 20 %.Ces protections sont pertinentes et ne sont pas incompatibles avec la zone urbaine et la capacité d’accueil de la commune : la commune a déjà atteint sa capacité d’accueil, notamment le nombre minimal de logements sociaux est largement dépassé.

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

La protection du patrimoine naturel et bâti doit faire l’objet d’une approche globale pour garantir un recensement homogène des éléments à préserver sur l’ensemble du territoire métropolitain. Des critères objectifs permettant de réaliser cet inventaire et de construire la trame verte et bleue doivent être définis. Ce travail nécessite des études préalables qui seront menées dans le cadre de la révision.

Afin de préserver la cohérence de cette démarche, aucune demande de protection du patrimoine naturel et bâti ne sera prise en compte jusqu’à la révision du PLU.

S’agissant de la clôture à protéger, dans le cadre de la procédure de modification n°5 du PLU approuvée le 6 février 2023, une disposition protégeant les murs de clôtures anciennes a été ajoutée. Se référer à l’article 4.1.6. Clôtures de la zone UAB.

De nombreuses clôtures anciennes ont été édifiées dans les communes de la métropole, offrant un cadre de vie de qualité à préserver. Dans la mesure où il n’est techniquement pas possible de repérer tous les murs de clôture patrimoniaux du territoire (en brique, pierre, moellon, murets surmontés de grille en fer forgé...), une nouvelle disposition permet de protéger tous les murs de clôtures anciennes du territoire métropolitain en raison de leur intérêt historique et patrimonial.

Cette nouvelle disposition est complémentaire aux dispositions qui existent déjà dans le PLU sur les murs, murets et portails attenants identifiés sur le règlement graphique (Planche 1), et qui, selon les cas, bénéficient également d’une illustration et d’une description.

Concernant la demande d’évolution des règles de la zone UAB, les zones commençant par UA correspondent aux zones urbaines de centralité à dominante habitat, caractéristiques des centres villes, centres bourgs, cœurs de villages. En plus de l’habitat, cette zone est destinée à accueillir des équipements, des bureaux, des commerces, et des services.

La zone UAB correspond aux centralités des communes, des espaces urbains et des pôles de vie. La modification du règlement de la zone UAB présente donc une dimension intercommunale et nécessite d’être rediscutée avec l’ensemble des communes concernées.

Les dispositions de la zone UAB pourront être réinterrogées dans le cadre de la révision du PLU.

Ces demandes ne peuvent donc pas être prises en compte dans le cadre de cette procédure.

Commentaire de la commission d’enquête :

La commission d’enquête constate qu’effectivement les demandes ne peuvent être prises en compte dans le cadre de cette procédure.

10.3) Observations des Personnes Publiques Associées et autres autorités consultées

10.3.1) Observation des Personnes Publiques Associées (PPA)

Dans le respect des règles en vigueur, par courrier du 27 septembre 2023, la Métropole de Rouen a transmis le projet de modification n°7 du PLU conformément à l'article 3 de son arrêté du 26 septembre 2023, pour avis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme (M. le Préfet de Haute-Normandie, Préfet de la Seine-Maritime ; M. le Président de la Région Normandie ; M. le Président du Département de Seine-Maritime ; M. le Président de la Chambre de Commerce et de l'Industrie Seine Mer Normandie ; M. le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat ; Mme la Présidente de la Chambre d'Agriculture de Seine-Maritime ; M. le Président du Parc Régional Naturel des Boucles de la Seine ; M. le Directeur d'HAROPA Rouen ; M. le Directeur Territorial de la SNCF réseau Normandie), ainsi qu'à tous les maires des communes de la Métropole Rouen Normandie concernées par cette évolution.

Les observations reçues dans le cadre de la consultation du PLUi sont résumées ci-dessous.

10.3.2) Préfet de la Seine-Maritime - Observations de l'État sur la modification n°7 du PLU

Le Préfet a émis un avis favorable sur la procédure de modification n° 7 du PLUI de la Métropole Rouen Normandie, sous réserve d'apporter les compléments de justification mentionnés ci-après.

- Concernant l'objet des modifications envisagées :
Modification de zonage dans les espaces urbains entraînant des réductions des hauteurs ou des emprises des bâtiments autorisées (4.2.2 du règlement) ;
Les changements apportés sont les suivants :
 - Maromme - p39, p42, p45 : passage d'une hauteur autorisée de 20m à 14m sur un secteur de 31hectares, réduction de l'emprise au sol de 70 % à 45 % sur 1,5 hectare et de 40% à 15 % sur 16,6 hectares.
 - Bihorel - p49, p50, p51, p52, p53 : ajout d'une règle pour limiter la hauteur à 14 m au lieu de 17 m sur un secteur UAB de 136 hectares, abaissement de la règle de hauteur de 11 m à 9,5 m sur 130 hectares, suppression de la règle de hauteur de 17 m pour passer à 14 m sur un secteur d'habitat collectif de 36 hectares.
 - Darnétal - p68, p70 : modification de zonage entraînant une réduction de l'emprise au sol de 70 % à 45 % sur 21 hectares, de 70% à 40 % sur 3,5 hectares.

Au total, de l'ordre de 375 hectares d'espace urbain sont concernés par ces évolutions qui tendent à aller à l'encontre de l'objectif de densification des espaces urbains que ce soit par le biais de comblement de dents creuses ou de renouvellement urbain. La notice justifie ces évolutions de zonage par une volonté de modérer la densification des secteurs concernés, en autorisant de nouvelles constructions dont la forme et les volumes sont compatibles avec le tissu urbain existant ou la topographie très marquée des coteaux et par un souci de préservation du cadre de vie, dans le respect de l'orientation du PADD (p26) visant à garantir le respect des densités et des formes urbaines dans les secteurs déjà densément bâtis par le respect des hauteurs et des alignements.

Afin de conforter ces justifications, le Préfet estime qu'il aurait été opportun de qualifier et d'illustrer la morphologie des quartiers concernés (profil, photos aériennes, estimation de densité...). Il est en outre à noter que l'objectif de modérer la densification aurait également pu être recherché au travers de règles alternatives incitant à la diversification des formes bâties lors d'opération de renouvellement urbain, pour éviter l'effet d'homogénéisation que risque de produire la seule réduction des hauteurs autorisées.

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

L'objectif de la modification est d'autoriser des constructions neuves adaptées au tissu existant dans lequel elles s'insèrent afin de conserver une morphologie urbaine cohérente et harmonieuse dans son ensemble et de préserver la qualité du cadre de vie dans des secteurs déjà denses. Il s'agit bien d'un objectif du PADD, visant à garantir le respect des densités et des formes urbaines existantes dans les secteurs déjà densément bâtis (objectif 2.2.3, page 26, mais aussi objectif 3.2.3, page 42). Par ailleurs, ces évolutions visent à limiter la densité dans des secteurs sensibles d'un point de vue paysager et patrimonial. Ces évolutions permettent également de limiter l'imperméabilisation des sols pour modérer le ruissellement.

Des compléments de justification seront apportés à la notice de présentation des changements apportés dans le dossier qui sera soumis pour approbation au Conseil métropolitain. Comme préconisé par le Préfet, la morphologie des quartiers concernés sera davantage qualifiée et illustrée dans cette notice.

Concernant la réflexion à mener pour proposer des règles alternatives incitant à la diversification des formes bâties, la Métropole réalise des études complémentaires pour travailler sur ce volet dans le cadre de la révision du PLU prescrite en décembre 2022.

Par ailleurs, ces évolutions s'inscrivent bien dans les objectifs du PADD décrits à :

> l'objectif 2.2.3 du PADD, visant à :

- garantir le respect des densités et des formes urbaines existantes dans les secteurs déjà densément bâtis par un respect des alignements et des hauteurs.

> l'objectif 3.2.1 du PADD, visant à :

- préserver les vues remarquables vers le grand paysage et notamment vers les coteaux en y limitant le développement de l'urbanisation.

- maintenir la silhouette des différentes entités paysagères urbaines

- favoriser l'intégration des constructions dans le paysage, en portant une attention particulière aux hauteurs et aux couleurs du bâti, ainsi qu'aux implantations dans le relief, qui ont un impact important sur les vues de longue distance.

- préserver de toute nouvelle urbanisation les coteaux et les rebords de plateau restés à l'état naturel afin de veiller à la lisibilité des paysages de vallées.

> l'objectif 3.2.3 du PADD visant à :

- garantir l'insertion des nouveaux projets d'aménagement dans leur contexte paysager et urbain.

- intégrer les projets dans le relief en travaillant les hauteurs et épaulements.

- proposer des formes urbaines (taille des îlots, maillage viaire et liaisons douces) permettant des transitions harmonieuses avec les tissus urbains environnants.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête constate que la Métropole respecte les objectifs du PADD.

Il note également que la limite entre les zones UXA et UAB2 n'apparaît pas sur le plan de zonage (planche-plan 26), ceci nécessitant d'être rectifié.

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

La limite entre les zones UXA et UAB2 est matérialisée, elle se distingue en dessous du cours d'eau du Cailly. La gestion des couches sur le logiciel de SIG l'a fait apparaître en une couleur plus claire.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête constate que si la limite existe elle n'est effectivement pas très visible

- Évolution des zonages sur le secteur de la Plaine de la Ronce :

Bois-Guillaume - p56 : création d'une zone URXI-ci en remplacement pour partie de la zone URXIII est inscrit dans la notice explicative que la zone URXI-ci interdira « les constructions, aménagements, installations et changements de destination à vocation de tout type d'activité de commerces et de services, en maintenant, néanmoins, la possibilité de l'extension ou la modification des constructions existantes non autorisées dans la zone... »

L'article 1.1 du règlement de la zone URXI-ci interdit effectivement certaines sous-destinations telles que :

- les constructions d'artisanat et de commerce de détail en dehors des showrooms d'entreprise,
- les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle,
- la restauration,
- l'hébergement hôtelier et touristique,
- les cinémas.

Mais son article 1.2 autorise sous conditions « les nouvelles constructions à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 500m² » et la sous destination « commerce de gros » reste autorisée puisque non interdite à l'article 11.

Aussi, il apparaît une incohérence entre la vocation de la zone URXI-ci évoquée dans la notice explicative et le règlement de la zone modifié qui nécessitera d'être corrigée.

Bois-Guillaume - p56, Isneauville - p79, Saint-Martin-du-Vivier - p86 : création d'une zone URXI-c en remplacement pour partie de la zone URX1.

Il est inscrit dans la notice que « les activités de commerces et services ne pourront être autorisées sous conditions qu'en zone URXI-c, correspondant aux pôles de vie, ce qui permet de les concentrer au sein de secteurs strictement délimités et cohérents avec l'implantation des activités tertiaires sur le reste de la ZAC. Les destinations autorisées seront : les constructions d'artisanat et de commerce de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle de moins de 1500m² de surface de plancher, la restauration, l'hébergement touristique et hôtelier ».

La notice n'apporte aucune explication sur les critères de choix dans l'implantation de ces sous-secteurs URXI-c et sur la typologie des activités commerciales et de services escomptés. Par conséquent, la notice, ainsi que le rapport de présentation nécessiteront d'être complétés pour motiver cette évolution, au regard des objectifs de développement durable énoncés dans l'article L101-2 du code de l'urbanisme et en particulier de son accessibilité en mode doux, de son impact sur la réduction de gaz à effet de serre et la consommation d'énergie fossile. Il conviendra également d'analyser l'incidence de ces nouveaux équipements commerciaux et services sur la diversité commerciale existante, que ce soit sur les commerces proximité du territoire des communes concernées, mais également sur les pôles commerciaux majeurs et intermédiaires voisins identifiés dans le DOO du SCOT de la Métropole de Rouen Normandie (p78 et 79). Leurs implications sur le bon fonctionnement de l'opération de revitalisation du territoire (ORT) de Rouen devront également être recherchées et exposées dans la notice. En effet, par leurs localisations en périphérie de l'espace urbain du territoire métropolitain, ces secteurs URXI-ci offrant des facilités d'accès en voiture, de stationnement et centralisant plusieurs services et commerces sont susceptibles de détourner la clientèle du centre-ville de Rouen, mais également de ceux des communes voisines.

Une surface de plancher de 1500m² maximum a été fixée, il s'agira de justifier cette limite et de préciser la nature des commerces et activités de services susceptibles de s'installer dans ces secteurs.

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

Il s'agit de la zone URX1 et des secteurs URX1-c et URX1-ci.

L'aménagement de pôles de vie sur le parc d'activités de la Plaine de la Ronce permet de répondre aux besoins en commerces et services de proximité des entreprises et des salariés présents et à venir. De ce fait, ils sont une composante indispensable de la qualité du cadre de vie sur le parc et un marqueur de sa performance et de son attractivité pour les entreprises.

L'objectif de l'évolution inscrite dans le projet de modification n°7 du PLU est de concentrer les fonctions commerciales et servicielles sur des « pôles de vie », délimités par une zone URX1-c. Ces pôles de vie vont consacrer des espaces dédiés, adaptés et répondant à une logique d'optimisation foncière et de centralité par rapport aux différentes entreprises implantées. Parallèlement sur le reste de la zone, il s'agit d'empêcher strictement l'émergence d'activités commerciales au sein des programmes existants ou en reconversion, pour réserver les capacités d'accueil aux entreprises de production et de services à dominante tertiaire.

Les pôles de vie ont pour vocation d'accueillir des activités de commerce et de service répondant prioritairement aux besoins fréquents des salariés des entreprises implantées sur la zone. Sont plus particulièrement ciblées les activités de restauration / alimentaire, de santé / bien-être, de sports / loisirs, de services à la personne / conciergerie.

La création de trois pôles de vie répond aux objectifs de développement durable suivants :

- Développement urbain maîtrisé par la circonscription de l'offre commerciale, dans une logique d'utilisation économe et rationalisée du foncier en zone économique.
- Diversité des fonctions urbaines avec une offre de commerces et services ciblée sur les besoins quotidiens des salariés des entreprises.
- Positionnement centralisé de ces pôles de vie pour limiter les déplacements véhiculés, qui seront limités sur la pause méridienne. Des pistes cyclables et des trottoirs reliant ces pôles permettent d'encourager les mobilités actives, également desservis en transport en commun (ligne F1) et à proximité des parkings-relais P+R.

Au sujet de l'incidence des pôles de vie URX1-c sur les commerces de proximité déjà implantés sur les communes de Bois-Guillaume et d'Isneauville (il n'existe aucune activité commerciale sur les communes de Fontaine-sous-Préaux et Saint-Martin-du-Vivier), il n'est pas recensé de problématique commerciale ni de vacance sur les locaux d'activités des communes concernées. A Isneauville, 4 polarités commerciales sont recensées (« Intermarché », « Les Halles », « Place du Marché », « Centre-Ville ») avec un rayonnement local répondant prioritairement aux besoins quotidiens de consommation des habitants. Leur fonctionnement est dynamique et ne montre aucun signe de fragilité depuis 2020.

A Bois-Guillaume, la vacance des locaux commerciaux est faible comparée à la moyenne enregistrée sur le territoire métropolitain. Il s'agit d'une vacance conjecturale avec pour explication principale des frictions entre l'offre et la demande en locaux commerciaux. Sur cette commune également, 4 polarités commerciales coexistent, déclinées en deux types : intermédiaires (« Centre-Ville » et « Les Boquets ») destinés aux besoins quotidiens des habitants ainsi qu'aux besoins des salariés ; de proximité (« La Bretèque » et « Champ des Oiseaux ») répondant aux besoins des habitants des quartiers.

L'incidence des pôles de vie URX1-c sur les pôles commerciaux majeurs voisins sera également limitée car les pôles de vie privilégient un rayonnement hyper local, en complémentarité de la polarité majeure existante à Mont-Saint-Aignan. Cette dernière attire des consommateurs en provenance de vastes secteurs de la Métropole ainsi qu'en dehors, et répond aux besoins quotidiens, occasionnels ou exceptionnels.

La surface de plancher proposée à 1.500 m² sur les secteurs URX1-c est conforme aux seuils fixés sur les autres secteurs indicés « c » et « ci » du territoire métropolitain. L'objectif est d'accueillir des activités répondant aux besoins des salariés sans venir déstabiliser l'équilibre commercial des polarités environnantes :

- Le pôle de vie localisé sur Isneauville est déjà urbanisé, l'objectif est de permettre le renouvellement des occupants et la modernisation des commerces sur la durée.
- Le pôle de vie localisé sur Saint-Martin-du-Vivier et Fontaine-sous-Préaux apportera une offre servicielle complémentaire (restauration, crèche, espaces sportifs, pôle médical, bureaux...).
- Le pôle de vie localisé sur Bois-Guillaume est détaché du reste du parc d'activités pour permettre de satisfaire les besoins des salariés en proximité pour limiter les déplacements automobiles.

En conclusion, la proposition de modification n°7 du PLU va réduire le potentiel urbanisable à destination des commerces et activités de services du secteur de la Plaine de la Ronce. En effet, il était possible préalablement de créer 500 m² d'activités commerciales sur l'ensemble de la ZAC de la Plaine de la Ronce (zone URX1) soit sur 92 hectares. Cette modification permet de créer 1.500 m² sur 8,5 hectares (zone URX1-c). D'autre part, la maîtrise foncière dans le cadre d'une ZAC permet de contrôler le développement harmonieux et équilibré du parc.

Enfin, la rédaction de la zone URX1 est corrigée par la suppression de la mention URX1-ci sur le plan de zonage et la reprise de la disposition réglementaire du secteur « -ci » dans l'article 1.1 de la zone URX1.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête constate que l'analyse produite par la Métropole est pertinente car elle vise à proposer une offre de service complémentaire.

- Création zone UXM-a pour permettre l'accueil des gens du voyage
Saint Aubin les Elbeuf - P158 : Le règlement modifié de la zone UXM-a n'est pas joint au dossier de modification.

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

Il s'agit d'une erreur matérielle, le règlement sera adapté pour prendre en compte la zone UXM-a. Cette demande est prise en compte.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la rectification.

10.3.3) Avis de la SNCF

Le groupe public ferroviaire SNCF s'il n'est pas opposé à ce projet de modification du PLU, il doit s'entendre sans impact sur l'activité ferroviaire, ni sur son entretien courant et sa maintenance, ni sur son possible développement dans le cadre de l'évolution du service public de transport.

Il a néanmoins formulé les observations suivantes :

- S'agissant des servitudes d'utilité publique au profit du GPF
Le domaine public ferroviaire est protégé par le CG3P, le code civil ainsi que par la servitude dite " TI ", codifiée par une ordonnance du 28 octobre 2010 dans le code des transports aux articles L2231-1 à L2231-9, Modifié par Ordonnance n°2021-444 du 14 avril 2021.
À la suite de la promulgation de l'ordonnance 2021-444 du 14 avril 2021 et de son décret d'application n°1772-2021 en date du 22 décembre 2021, un nouveau document STI reprenant l'ensemble des servitudes d'utilités publiques ferroviaire a été rédigé, vous le trouverez en pièce jointe. Ce document doit être dans les pièces de l'annexe SUP du PLU.
- Zone constructible proche des emprises ou pouvant avoir un impact sur un passage à niveau ou ouvrage ferroviaire.
Il rappelle qu'il est nécessaire de consulter systématiquement la SNCF pour tous les travaux à proximité des emprises ferroviaires (notamment pour les permis de construire, d'aménager, lotissement...). Cette demande de consultation est fondée, d'une part sur l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui prohibe la réalisation des constructions qui peuvent causer un danger pour la sécurité publique, ou être elles-mêmes soumises à un danger, et d'autre part, sur l'article L2231-5 du Code des Transports qui prévoit une servitude interdisant la construction de bâtiments à moins de deux mètres de la limite légale du chemin de fer.

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

Cet avis est composé de rappels. Les références à l'ordonnance 2021-444 du 14 avril 2021 et à son décret d'application n°1772-2021 en date du 22 décembre 2021 seront intégrées à l'occasion d'une mise à jour des annexes du PLU.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte que la Métropole intègre les mises à jour.

10.3.4) Chambre de Commerce et d'Industrie Métropolitaine Rouen Métropole

La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) Rouen Métropole saisie sur le projet avant le a examiné les documents transmis et souhaite formuler des observations sur trois points, les autres changements prévus n'appelant aucune remarque de sa part :

- La CCI constate avec satisfaction que cette procédure d'urbanisme va permettre à des entreprises existantes ou qui souhaitent s'installer localement de réaliser leurs projets. C'est ainsi le cas des modifications de zonage introduites dans la Zone de la Clérette à Malaunay, à Cléon ou au Grand-Quevilly et des changements en matière de hauteur maximum des constructions à Saint-Aubin-lès-Elbeuf. La CCI salue ces initiatives pragmatiques qui favorisent le développement économique dans la Métropole Rouen Normandie ;
- La CCI prend acte de l'actualisation du lexique pour prendre en compte les ajustements introduits en mars 2023, en matière de « Destinations » et « Sous-Destinations ». La CCI considère cependant qu'il est dangereux de simplement appliquer ces modifications sans étudier précisément ce que cela implique localement et vérifier que l'ensemble des pièces réglementaires sont toujours bien adaptées à ces nouvelles classifications ;
- La CCI note concernant la zone de la Plaine de la Ronce que les modifications proposées vont se traduire par la possibilité d'installer des activités commerciales et de services

aux particuliers de 1 500 m² de Surface de Plancher sur une superficie totale de 8,5 hectares.

Cela représente près de 10 % de la surface totale de cette zone qui s'étend sur 4 communes (Bois-Guillaume, Fontaine-le-Bourg, Isneauville et Saint-Martin-du-Vivier). La CCI considère que cette modification risque de générer l'implantation d'une succession de grandes surfaces de vente et l'apparition d'une nouvelle polarité commerciale, ce qui est prohibé dans le SCoT de la Métropole Rouen Normandie. Par ailleurs, la CCI souhaite, à ce titre, rappeler qu'initialement la ZAC de la Plaine de la Ronce prévoyait 3,4 hectares réservés à ce type d'usage et 17 000 m² de SHON maximum.

Avec ce projet, la surface dédiée à ces activités fera plus que doubler et il ne s'agira plus de répondre uniquement aux besoins en matière de restauration et de services pour les salariés des activités tertiaires installées sur ce site.

Elle émet en conséquence un avis défavorable sur ce projet de Modification n° 7 du PLUi de la Métropole Rouen Normandie.

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

Voir réponse apportée à l'avis du Préfet.

La modification du règlement de la zone URX1 visant à la création d'un secteur indicé « c » sur le parc d'activités de la Plaine de la Ronce ne peut se traduire par une surface d'assiette de 8,5 hectares dédiée aux commerces et services. Le règlement de la zone URX1 permet la réalisation de 500 m² sur chacun des terrains de la ZAC. La création d'un secteur indicé « c » a donc pour objectif de concentrer les fonctions commerciales et servicielles sur les pôles de vie, et de les interdire hors de ces périmètres strictement délimités.

Les 1500 m² de surfaces de plancher maximum pouvant être développés s'entendent en surface bâtie par parcelle (et non en surfaces de vente). Or, les programmes développés sur les pôles de vie sont hybrides : ils comprennent des commerces et services, mais aussi des crèches, espaces sportifs, restaurant et bureaux.

Les programmes développés sur les terrains à bâtir des pôles de vie sont définis dans le cadre d'appels à projets sur la base d'un cahier des charges préalablement défini par le concessionnaire d'aménagement du site en accord avec la Métropole, et les fonciers sont vendus une fois les PC accordés.

Sur les fonciers commercialisés et déjà bâtis, les possibilités de transformation et d'extension des surfaces de commerce sont relativement limitées du fait de la nature hybride des projets réalisés en première main.

Dès lors, l'augmentation de la superficie totale des assiettes foncières pouvant accueillir des fonctions commerciales et servicielles ne présente donc pas de risque pour l'équilibre commercial du plateau nord.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête constate l'augmentation de la superficie totale des assiettes foncières pouvant accueillir des fonctions commerciales et servicielles ne présente pas de risque pour l'équilibre commercial du plateau nord.

10.4) Observations des communes membres de la Métropole Rouen Normandie

Le projet de modification n°7 du PLU a été transmis pour avis aux 24 communes membres de la Métropole concernées par la modification du PLU territoire intercommunal. A la date d'établissement du présent procès-verbal aucune observation n'a été reçue.

10.5) Observations de la Commission d'Enquête

10.5.1) Critères changement de destination

Des critères qui conduisent au recensement d'un bâtiment agricole pouvant changer de destination ont-ils été définis ?

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

Le code de l'urbanisme offre la possibilité aux auteurs du PLU d'identifier des bâtiments existants en zone agricole ou naturelle pouvant bénéficier d'un changement de destination, à condition que le changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site dans un objectif de préservation de la vocation agricole de la zone et de ses caractéristiques paysagères remarquables (article L. 151-11 2° CU). Ce changement de destination permet de restaurer le bâti local afin d'éviter que ce dernier ne se dégrade et finisse par tomber en ruine.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse et rappelle que dans un tel cas la CDPNAF est consulté.

10.5.2) Quartier Ouest

Dans le cadre du projet de restructuration des quartiers Ouest, certaines habitations sont « protégées ». Les propriétaires sont-ils avertis de la protection ? Dans le cadre d'une rénovation, les propriétaires sont-ils soumis à certaines contraintes ?

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

Les protections du patrimoine ont été inscrites lors des évolutions précédentes du PLU. Les enquêtes publiques et toutes les publications réglementaires ont pour objectif de permettre au public de prendre connaissance des dispositions du PLU. Il n'est pas prévu de prendre contact individuellement avec les pétitionnaires.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse.

10.5.3) Quartier Ouest – inondabilité

Dans ce quartier, une partie des terrains est concernée par un risque inondation, comment ce risque est-il abordé. Une révision du PPRI de la Seine « boucle de Rouen » est-elle envisagée ?

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

Les études préalables à la révision du PPRI Seine Métropole sont engagées. A ce jour, seules des cartographies provisoires de l'aléa ont été produites. Ces modélisations se poursuivent, notamment suite à la mise à jour des données topographiques. À la date d'approbation de la Modification n°7, les études ne seront pas finalisées. L'Etat prépare la diffusion de son porté à connaissance pour mi 2024. Les Plans de prévention s'imposent aux règles d'urbanisme du PLU.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la révision programmée du PPRI Seine Métropole.

10.5.4) Quartier Ouest – assainissement

Les articles 8.2 Assainissement et 8.3 Eaux pluviales du règlement écrit indiquent que Le territoire couvert par la zone UPR 36 est desservi par un réseau d'assainissement unitaire. Le projet prévoit une mutation massive du tissu occupé par des entrepôts et commerces par de l'habitat ;

Pour limiter l'apport au réseau, la rédaction de l'article relatif à la gestion des eaux pluviales a été renforcée ainsi qu'il suit :

« Afin de lutter contre les risques de pollution et d'inondation, les eaux pluviales doivent être gérées à la source, au plus près de là où elles tombent, sans raccordement direct au réseau public, sur la base de la pluie centennale et à minima pour les pluies courantes (période de retour annuelle = 18 mm)

La gestion des eaux pluviales doit être prise en compte dès le début de la conception du projet, en privilégiant l'infiltration de l'eau dans le sol (noues, espaces verts, creux végétalisés, jardins de pluie...) et les toitures végétalisées.

Les systèmes de gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de construction ne doivent pas constituer une aggravation, mais une diminution des risques de pollution et d'inondation par rapport à la situation préexistante."

Sur le terrain lors de la visite du quartier ouest, ont été évoqués les risques liés à cette problématique d'inondation et de ruissellement.

Les données liées à l'inondabilité n'ayant pas été intégrées dans ce projet, n'y a-t-il pas un risque majeur à augmenter le volume de l'habitat en sachant que la gestion des eaux pluviales sera de plus en plus difficile avec le changement climatique qui démontre une pluviométrie grandissante ?

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

Actuellement, les quartiers Ouest sont quasi intégralement imperméabilisés, car occupés par de grandes surfaces bâties (entrepôts, grands commerces...) et des espaces en enrobé (zones de stationnement privées et publiques, voiries).

Seules les eaux pluviales issues des constructions les plus récentes (15 à 20 ans) présentent des systèmes de régulation des eaux pluviales, car imposés par le règlement d'assainissement appliqué dans le PLU. Les dimensionnements demandés par ce règlement d'assainissement sont moins ambitieux que les objectifs de régulation mentionnés dans l'URP36

Le projet de règlement URP36 qui renforce les exigences en termes d'infiltration des eaux pluviales, et augmente la proportion d'espaces verts permettra d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur le secteur en diminuant les apports directs au réseau.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse.

10.5.5) Isneauville – mixité sociale

Concernant l'évolution du secteur de mixité sociale sur la commune d'Isneauville, la notice de présentation en page 77 précise que le paragraphe suivant sera retranscrit après modification dans le rapport de présentation – Tome 4 : justification des choix :

« Le SMS 1 et ses deux secteurs spécifiques SMS 1-1 et SMS 1-2 :

Il concerne les communes en carence de logement locatif social et soumises à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) ou proches d'y être soumises. Ainsi, en 2019, quatre communes (Bois-Guillaume, Le Mesnil-Esnard, Franqueville-St-Pierre et Bonsecours) sont concernées par les dispositions des articles L302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) visant à atteindre 20% de logement locatif social sur leur parc de résidences principales. Boos, et St Léger-du-Bourg-Denis viennent d'atteindre le

niveau de population les assujettissant à l'article 55 de la loi SRU et Boos ne comportant que 13% de logement locatif social et sera considérée comme en carence dès janvier 2019.

La commune d'Isneauville a atteint en 2022 le niveau de population les assujettissant à l'article 55 de la loi SRU, carencée en logement social, elle doit donc être soumise à la clause de SMS 1 du PLU ». Ce dernier paragraphe ne figure pas dans les pages modifiées.

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

Le rapport de présentation – Tome 4 : justification des choix, sera complété pour l'approbation. Cette demande est prise en compte.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la correction.

5.6 Bois-Guillaume - Emplacement réservé n° 108ER18 au bénéfice de la commune de Bois-Guillaume

La notice de présentation en page 61 précise que l'intitulé après modification sera corrigé ainsi :

| | | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------|--|
| BOIS-
GUILLAUME ROBEC | PLATEAUX 108ER06 Habitat | Commune 1630 | Mixité sociale de l'habitat : 100% Logement Locatif Social |
| BOIS-
GUILLAUME ROBEC | PLATEAUX 108ER14 Habitat | Commune 2251 | Mixité sociale de l'habitat : 100% Logement Locatif Social |
| BOIS-
GUILLAUME ROBEC | PLATEAUX 108ER16 Habitat | Commune 744 | Mixité sociale de l'habitat : 100% Logement Locatif Social |
| BOIS-
GUILLAUME ROBEC | PLATEAUX 108ER17 Voirie | MRN 795 | Création d'un chemin de maillage piéton urbain |
| BOIS-
GUILLAUME ROBEC | PLATEAUX 108ER18 Habitat | Commune 2178 | Mixité sociale de l'habitat : 100% Logement Locatif Social |

Cette correction n'est pas reprise sur la liste des emplacements réservés.

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

La liste des emplacements réservés sera corrigée pour l'approbation.

Cette demande est prise en compte.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la correction.

10.5.6 Rectificatif PV des observations – courrier Leroy Merlin

Le 14 décembre 2023 était remis à la commission d'enquête par les services de la Métropole Rouen Normandie, un courrier du 22 /11/2023 adressé en recommandé par l'Entreprise Leroy Merlin au Président de la commission d'enquête. Ce courrier bien qu'envoyé dans les délais légaux n'avait pas été transmis. Il convient donc d'intégrer les observations présentées par l'entreprise au Procès-verbal des observations.

L'entreprise Leroy Merlin dont le siège est à Lille indique dans son courrier que *dans le cadre de l'enquête publique en cours sur la modification N°7 du PLU de la Métropole Rouen Normandie, ils ont pris connaissance de la proposition de modifications projetées sur la ZAC de la Ronce.*

Le magasin Leroy Merlin est implanté sur le secteur depuis 1993 et emploie 250 collaborateurs. Ils sont propriétaires des parcelles :

- *sises commune d'Isneville, parcelles ANN° 9,10,12*
- *sise commune de Saint-Martin-du Vivier, parcelle ZA n°12.*

Ces parcelles actuellement en zone URX1 permettent actuellement "les nouvelles constructions à usage de commerce et d'activité de service, à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 500m², ainsi que l'extension ou la modification des constructions existantes non autorisées dans la zone ayant déjà atteint les seuils précédemment fixés, dans la limite de 30% de la surface de plancher de l'ensemble de la construction existante à date".

Dans le cadre de la modification, il est projeté de reclasser ces parcelles en UR1X- C1 "interdisant strictement les constructions, installations et aménagements à usage de commerce et d'activité de service suivants : les constructions d'artisanat et de commerce de détail en dehors des showroom d'entreprise, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, la restauration, etc."

Cependant, l'évolution des modes de consommation, le pôle de vie en projet sur les parcelles contiguës à notre magasin ainsi que notre politique de RSE immobilière nous incitent à réorganiser notre site en intégrant la parcelle de Saint-Martin-du-Vivier aujourd'hui non construite.

Comme évoqué avec le Pôle Développement économique et transition économique de la Métropole, ils envisagent un dépôt de permis de construire sur la totalité de l'emprise foncière courant 2024 afin de :

- restructurer nos surfaces arrières logistiques;
- de séparer les flux logistiques des véhicules clients;
- organiser une surface de délivrance client plus adaptée (actuellement sur la voie livraison PL);
- étendre les bureaux collaborateurs;
- répondre aux critères environnementaux: amélioration de la gestion des eaux pluviales, renforcement de la biodiversité
- redonner de l'ambition en termes d'insertion paysagère pour rendre invisible notre activité aux yeux des activités tertiaires complémentaires et de retravailler les façades notamment celle visible depuis la RN28.

Ils comprennent l'objectif de la Métropole de Rouen Normandie de concentrer les activités de commerce dans les secteurs URX1-C. Toutefois, il ne leur semble pas légitime d'ignorer leur implantation sur la ZAC de la Ronce depuis plus de trente ans. Or, la modification du PLU telle que précisée dans le projet viendrait condamner l'évolution de notre activité.

Ils souhaitent donc que le zonage puisse faire une exception à l'interdiction des commerces déjà présents sur la zone afin de permettre leur évolutivité tout en restant dans la limite de la surface de vente actuelle autorisée.

Réponse de la Métropole Rouen Normandie :

En complément des éléments de réponse déjà apportés aux contributions de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Seine-Maritime en date du 6 novembre 2023 et de la Chambre de Commerce et d'Industrie Rouen Métropole du 16 novembre 2023, il est précisé que la zone URX1 correspond au périmètre de la ZAC de la Plaine de la Ronce. Elle

concerne les communes de Bois-Guillaume, Fontaine-sous-Préaux, Isneauville et Saint-Martin du Vivier.

L'évolution proposée par la modification n°7 du PLU ne remet pas en cause la règle permettant déjà l'extension ou la modification des constructions existantes non autorisées dans la zone, dans la limite de 30% de la surface de plancher de l'ensemble de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU. L'enseigne Leroy Merlin (construction existante à la date d'approbation du PLU) pourra donc réaliser son projet en extension du bâtiment existant. La surface actuelle du bâtiment offre des possibilités d'extension suffisantes permettant de répondre à leur projet.

Le projet de relocalisation de la cour des matériaux pourra être autorisé au regard de l'ajustement de l'article 1.2 de la zone URX1 proposé par la Métropole Rouen Normandie à la suite de l'enquête publique, à savoir : « peuvent être autorisées sous conditions [...] les constructions, installations et aménagements de la sous-destination artisanat et de commerce de détail ne générant pas de surface de plancher ou constituant un showroom d'entreprise ». En effet, une cour de matériaux est une construction non close ne générant donc pas de surface de plancher.

Commentaire de la commission d'enquête :

La commission d'enquête constate au vu de la réponse de la Métropole que les évolutions envisagées par la société Leroy Merlin sont compatibles avec la modification n° 7 du PLU.

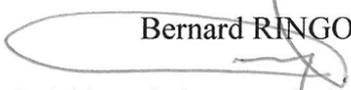
Fait à Bonsecours le 22 décembre 2023

Ghislaine CAHARD

Membre de la commission

Françoise HEUACKER

Membre de la commission

Bernard RINGOT

Président de la commission d'enquête

1) Préambule

Les présentes conclusions et avis résultent de l'étude des dossiers, des observations formulées par le public et les personnes publiques, des réponses de la Métropole Rouen Normandie à ces observations et à nos questions, des explications et justifications développées par le porteur de projet lors de nos contacts durant la procédure.

Le projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la Métropole Rouen Normandie, a pour objectif d'adapter le règlement graphique et écrit du PLU et vise à :

- Corriger des erreurs matérielles ;
- Modifier le tome 4 du rapport de présentation ;
- Modifier/supprimer des emplacements réservés ;
- Modifier des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- Modifier le règlement écrit et graphique ;
- Actualiser les définitions des destinations/sous-destinations des constructions figurant à la section 3. Lexique du Livre 1 – Règlement écrit. (Évolutions réglementaires récentes issues du Décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 et de l'arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme).

2) Objet de l'enquête

Le projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la Métropole Rouen Normandie, objet de l'enquête, est présenté par la Métropole Rouen Normandie, représentée par son Président.

La Métropole Rouen Normandie est une métropole française située dans le département de la Seine-Maritime, en région Normandie.

Le 1^{er} janvier 2015, elle a remplacé la *communauté d'agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe* (CREA) qui avait été créée le 1^{er} janvier 2010 par le regroupement de quatre structures intercommunales.

Située dans le sud du département de la Seine-Maritime, l'intercommunalité Métropole Rouen Normandie regroupe 71 communes et s'étend sur 663,8 km².

Le projet de modification n°7 du PLU de la Métropole Rouen Normandie soumis à enquête publique conformément à l'arrêté en date du 26 septembre 2023 du Président de la Métropole Rouen Normandie a principalement pour objet la réalisation de projets communaux, ayant pour effet :

- La réduction de la consommation foncière ;
- Les changements de zonage au sein de la zone urbaine ;
- L'évolution des règles graphiques de morphologie urbaine ;
- L'évolution des emplacements réservés ;
- L'ajustement d'OAP sectorielles et d'OAP grands projets ;
- La correction d'erreurs matérielles ;
- L'évolution d'un secteur de mixité sociale ;
- L'identification d'un bâtiment agricole pouvant changer de destination.

Ce projet concerne 24 communes, au sein des 5 pôles de proximité suivants :

- Pôle de proximité Austreberthe Cailly : communes de Canteleu, Malaunay, Maromme, Notre-Dame de Bondeville, Saint-Paer ;

- Pôle de proximité Plateau Robec : communes de Bihorel, Bois Guillaume, Boos, Darnétal, Fontaine-sous-Préaux, Isneauville, Saint-Aubin-Celloville, Saint-Aubin-Epinay, Saint Martin du vivier ;
- Pôle de proximité Rouen : commune de Rouen ;
- Pôle de proximité Seine – Sud : communes d’Oissel-sur-seine, Saint-Etienne-du-Rouvray ;
- Pôle de proximité Val-de-Seine : communes de Cléon, Elbeuf-sur-Seine, La Londe, Le-Grand-Quevilly, Grand-Couronne, Saint-Aubin-lès-Elbeuf, Saint-Pierre-lès-Elbeuf.

3) Cadre juridique

Le Plan Local d’Urbanisme de la Métropole Rouen Normandie a été approuvé par délibération du Conseil métropolitain le 13 février 2020, puis modifié par délibérations du conseil métropolitain du 13 décembre 2021 (modification simplifiée n°1), du 13 décembre 2021 (modification n°2), du 8 mars 2022 (modification n°3), du 14 novembre 2022 (modification n°4), 6 février 2023 (modification n°5), 8 novembre 2023 (prescription de la modification n°6). Le conseil communautaire a décidé la poursuite des procédures d’élaboration et d’évolution des PLU.

A noter : la prise de compétence PLU par la Communauté urbaine interdit toute révision des documents d’urbanisme communaux en dehors de l’approbation du PLU intercommunal.

4) Organisation et déroulement de l’enquête

Le dossier soumis à l’enquête publique comprenait l’ensemble des pièces prévues aux articles R181-13 et R214-32 du code de l’environnement.

L’enquête publique s’est déroulée du 23 octobre 2023 à 9h au 23 novembre 2023 à 17h inclus, soit pendant 32 jours consécutifs, conformément à l’arrêté communautaire du 26 septembre 2023.

4.1 Les modalités de la participation du public

Dans les mairies, sièges des permanences, aux jours et heures habituels d’ouverture et pendant toute la durée de l’enquête, un registre papier à feuillets non mobiles, coté et paraphé par un Commissaire enquêteur, a été mis à la disposition du public. Il permettait à chacun d’y inscrire ses observations, doléances et propositions.

Toute personne ou représentant d’association a pu déposer ses observations et propositions :

- Sur les registres (papier) d’enquête disponibles dans les mairies, dans les lieux cités au paragraphe 4.2.1, pendant les horaires d’ouverture des mairies désignées lieux d’enquête et pendant les permanences des commissaires enquêteurs ;
- Par correspondance à : Monsieur le Président de la Commission d’Enquête, au siège de l’enquête publique ;
- Sur le site internet du registre numérique : « <https://www.registre-numerique.fr/mrn-plu-modif7> » accessible 7j/ 7, et 24h/24, pendant toute la durée de l’enquête ;
- Par courrier électronique : mrn-plu-modif7@mail.registre-numerique.fr

4.2 L’organisation et la tenue des permanences.

L’enquête publique a été ouverte dans les lieux d’enquête précisés ci-après, le 23 octobre 2023 à 9h.

4.2.1 Tenue des permanences

Pour recevoir les observations du public, et en application de l'arrêté communautaire portant organisation de l'enquête publique unique, la commission d'enquête au complet, ou par l'un de ses membres selon le type d'évolutions locales envisagées, s'est tenue à la disposition du public durant 11 permanences régulièrement réparties sur la durée de l'enquête, à différentes heures de la journée et jours de la semaine, dans sept mairies de la Métropole Rouen Normandie : Communes de CANTELEU, MAROMME, BOIS GUILLAUME, LE-GRAND-QUEVILLY, BOOS, ELBEUF, ROUEN.

L'accueil du public a été assuré de façon satisfaisante et dans des locaux généralement adaptés.

- En les consignait sur les registres d'enquête mis à sa disposition dans les sept lieux d'enquête mentionnés dans l'arrêté susvisé, aux jours et heures habituels d'ouverture au public et lors des permanences du commissaire enquêteur ;
- Un courrier a été adressé au président de la commission d'enquête à l'adresse du siège de l'enquête ;
- Par voie dématérialisée (2 courriels) en les envoyant à l'adresse électronique suivante : mrn-plu-modif7@mail.registre-numerique.fr ;
- Dans le registre numérique (22 observations) à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/mrn-plu-modif7>

Les observations et propositions pouvaient être consultées par tous sur le registre numérique, qu'elles aient été transmises par voie postale, courriels, ou consignées dans les registres papier.

Au total 42 contributions écrites ont été déposées, 22 sur le registre numérique, 17 sur les registres papier, 2 par courriels et 1 courrier adressé au Président de la commission.

23 Personnes se sont présentées aux permanences.

La commission constate que le public a montré un certain intérêt pour le projet soumis à enquête, avec un nombre de téléchargements et de visites important sur le registre numérique mais une participation limitée à l'enquête publique.

5) Conclusions

La commission d'enquête après :

- un examen attentif et approfondi des pièces du dossier d'enquête ;
- un examen des avis et observations émises par les personnes publiques consultées ;
- un examen approfondi des lieux et de l'environnement immédiat ;
- l'analyse détaillée développée dans le rapport d'enquête ;
- un examen des avis et observations émises pendant l'enquête publique ;

Sur la forme et le contenu de l'enquête, considère ce qui suit :

- Qu'il y a lieu d'observer que le principe de la mise en œuvre de la modification n°7 du PLU, n'a pas été remis en cause pendant l'enquête publique ;
- Que l'enquête s'est déroulée conformément à la réglementation. Que les propriétaires fonciers, les élus et le public d'une manière générale ont pu apporter leurs contributions à l'enquête. Même si la majorité des observations relevait de situations foncières individuelles liées à la future constructibilité de leurs terrains ;
- Que le dossier d'enquête était complet et conforme à la réglementation. Les modifications proposées n'impactent pas le PADD. Les modifications d'échelle locale sont proposées par pôle de proximité pour les 24 communes concernées.

Pour chaque commune, le projet est justifié dans la note de présentation et accompagné de documents graphiques. La lecture est aisée toutefois des informations complémentaires sur les documents graphiques auraient facilité le repérage du public sur ces derniers.

Sur le projet de modification n°7 du PLU de la Métropole Rouen Normandie, concernant 24 communes, la commission d'enquête considère comme justifié ce qui suit :

- **La réduction de la consommation foncière :**

Dans le cadre de l'objectif de réduction de la consommation foncière inscrit au PADD, certaines communes ont revu leur projet de développement pour des projets plus sobres en foncier.

Certaines zones urbaines non bâties sont donc reclassées en faveur de la protection des milieux naturels.

Ces évolutions concernent les communes d'Elbeuf-sur-Seine, Le Grand-Quevilly et Saint-Aubin-Épinay et permettent de préserver de l'urbanisation et de l'artificialisation 7, 7 hectares d'espaces naturels.

- **Les changements de zonage au sein de la zone urbaine :**

Des évolutions de zonage au sein de zones urbaines d'habitat ou de zones urbaines d'activités économiques s'avèrent nécessaires pour :

- Adapter le zonage à la morphologie urbaine existante ;
- Permettre l'évolution du bâti existant et la réalisation de projet ;
- Créer des zones de projets.

Ces évolutions concernent les communes de Bois-Guillaume, Cléon, Darnétal, Fontaine-sous-Préaux, Grand-Quevilly, Isneauville, Maromme, Rouen, Saint-Aubin-Celloville, Saint-Aubin-Epinay, Saint-Aubin-lès-Elbeuf, Saint-Martin-du-Vivier, Saint-Paër, Saint-Pierre-lès-Elbeuf, et représentent une surface totale de 278 hectares.

- **Des évolutions constituant des adaptations des règles graphiques de hauteur maximale autorisée**

Sur les communes de Bihorel, Cléon, Darnétal, Maromme, Rouen, Saint-Aubin-lès-Elbeuf et Saint-Pierre-lès-Elbeuf les adaptations s'avèrent nécessaires dans des zones d'habitat et de développement économique pour :

- Conserver une cohérence des règles de hauteur avec l'évolution de la délimitation du zonage sur certains secteurs ;
- Permettre la réalisation de projets ;
- Permettre une adaptation des projets à la morphologie urbaine existante.

Les changements de zonage au sein de la zone urbaine :

Des évolutions de zonage au sein de zones urbaines d'habitat ou de zones urbaines d'activités économiques s'avèrent nécessaires pour :

- Adapter le zonage à la morphologie urbaine existante ;
- Permettre l'évolution du bâti existant et la réalisation de projets ;
- Créer des zones de projets.

Ces évolutions concernent les communes de Bois-Guillaume, Cléon, Darnétal, Fontaine-sous-Préaux, Grand-Quevilly, Isneauville, Maromme, Rouen, Saint-Aubin-Celloville, Saint-Aubin-Epinay, Saint-Aubin-lès-Elbeuf, Saint-Martin-du-Vivier, Saint-Paër, Saint-Pierre-lès-Elbeuf, et représentent une surface totale de 278 hectares.

Des ajouts, des modifications et des suppressions d'emplacements réservés qui s'avèrent nécessaires :

- 14 ajouts d'emplacements réservés à Rouen ;
- 3 modifications d'emplacement réservé à La Londe et Rouen ;
- 8 suppressions d'emplacements réservés à Bihorel, Boos, Oissel (x2), Rouen, Saint-Étienne-du-Rouvray (x2), Saint-Aubin-Épinay.

Ces évolutions concernent les communes de Bihorel, Boos, La Londe, Oissel, Rouen, Saint-Étienne-du-Rouvray, Saint-Aubin-Épinay et représentent une surface totale de 3.7 hectares.

L'évolution d'un secteur de mixité sociale

Cette évolution concerne la commune d'Isneauville ; reclassement de la commune en SMS1 à la place du SMS2 afin d'accroître le taux de production de logements sociaux pour atteindre les objectifs quantitatifs fixés dans le cadre de l'article 55 loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) ; 20% du parc de résidences principales.

L'identification d'un bâtiment agricole pouvant changer de destination

Cette identification concerne un bâtiment agricole implanté sur la commune de Saint Paer ;

La correction d'erreurs matérielles sur les communes de Bois-Guillaume et Grand-Couronne

Sur le projet de modification n°7 du PLU de la Métropole Rouen Normandie, la commission d'enquête considère également en ce qui concerne le PADD :

- Que la modification ne rentre en conflit avec aucune orientation fondamentale du PADD et ne remet pas en cause son économie générale. A l'inverse, elle participe à la réalisation des objectifs énoncés dans le document ;
- Qu'elle n'est pas de nature à « changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables » et ne s'inscrit donc pas dans le premier cas du L153-31 1° du Code de l'Urbanisme où une révision s'impose ;
- Qu'elle respecte les autres cas prévus au L153-31 :
 - Elle ne réduit pas un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
 - Qu'elle 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 : les modifications envisagées sont extrêmement limitées et ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisances, comme expliqué dans le dossier de saisine de la MRAE pour un examen au cas par cas ;
 - Qu'elle n'ouvre pas à l'urbanisation une zone ;
 - Qu'elle ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- Par conséquent, la présente procédure ne s'inscrit dans aucun des cas prévus au L151-31 du Code de l'Urbanisme où une révision s'impose. Les changements apportés au PLU de Rouen Métropole peuvent donc être opérés par une procédure de Modification régie par l'article L153 -36 du Code de l'Urbanisme.

Le volume total de l'évolution représente 286 hectares, ne générant pas d'incidence négative sur l'environnement et la santé humaine, dans la mesure où il s'agit d'ajustements de zonage, de règles de construction et d'adaptations d'OAP sectorielles au sein des zones urbaines existantes. Pour la plupart, ces ajustements ont pour effet de mieux prendre en compte certains enjeux liés au cadre de vie et aux paysages.

Sur les justifications du respect des réglementations nationales et supra-communales la commission d'enquête considère :

Incidences de la modification sur l'environnement

Comme le précise la MRAe au vu de l'ensemble des informations fournies, la modification n° 7 du PLU de la commune de la Métropole Rouen Normandie n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Il n'a été en conséquence nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale.

L'avis de la MRAe a été joint au dossier d'enquête publique et mis à disposition du public ;

On peut constater que certaines modifications placent dès aujourd'hui au cœur du PLU les enjeux de transition social-écologique et d'adaptation aux effets du changement climatique tels qu'envisager dans la loi dite « Climat et résilience de 2021 (Solaire, photovoltaïque, parc des sources, chaudière biomasse, préservation des espaces boisés tels que la forêt du chêne Aleu,)

Incidences des risques inondations :

Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) Vallée de la Seine - Boucle de Rouen
C'est principalement en raison de la proximité immédiate avec la Seine que le secteur est aujourd'hui concerné par le zonage Plan de Prévention des Risques Inondation du qui a été approuvé le 20 avril 2009, et actualisé en 2013.

Les quartiers ouest de Rouen présentent une sensibilité importante vis-à-vis du risque de débordement de la Seine. Les évolutions envisagées (+ 0,60 à 1m) pourraient impacter plus fortement le quartier Ouest.

Plan de prévention des risques inondations de la rivière Cailly (PPRI)

Jusqu'alors, le PPRI était en cours de rédaction, et la prise en compte du risque était à la fois inscrit au PLU et dans les cartes non approuvées du PPRI.

Le PPRI a été approuvé le 11 juillet 2022, il a donc fallu acter la prise en compte du risque au travers de ce document, qui permet ainsi de passer d'un aléa fort (principe de précaution instauré avant l'approbation) à un aléa faible et à une poche résiduelle d'aléas fort.

En considérant également :

- Que les observations déposées, pendant l'enquête publique portent principalement sur les points suivants :
 - Des demandes de modifications d'éléments de la réglementation du PLU actuel visant à :
 - ✓ Modifier le zonage ;
 - ✓ Assouplir les règles d'emprise au sol et de hauteur dans le but de faire évoluer leur bien immobilier en adéquation avec l'évolution du cercle familial.

Alors que d'autres (Préfet, associations) s'inquiètent de l'impact de telles mesures sur la consommation des terres naturelles et agricoles.

- Comme le stipule , à juste titre, la Métropole ces demandes de modifications ne peuvent être prises en compte dans une procédure de modification du PLU mais relèvent d'une future procédure de révision du PLU qui est d'ailleurs engagée ;

- En outre les aménagements de la Plaine de la Ronce font l'objet de nombreuses observations de la part des personnes publiques associées et de certaines entreprises commerciales fortement impactées par les contraintes réglementaires qu'imposerait cette modification du PLU ;
- La Métropole Rouen Normandie apporte dans son mémoire très détaillé des réponses aux points évoqués lors de l'enquête publique ;
- L'enquête a permis de faire évoluer le projet de modification en répondant favorablement à certaines demandes du public ainsi qu'aux avis des personnes publiques associées. (Ex. pour l'EHPAD)

Au regard de l'ensemble des observations émises, des analyses des avis et des considérations développées ci-dessus, la commission d'enquête estime que si l'économie générale du projet est globalement conforme aux dispositions codifiées en vigueur ainsi qu'aux orientations du PADD, ce projet de PLU reste perfectible sur un certain nombre de points.

De ces faits, la commission d'enquête recommande à la Métropole Rouen Normandie, d'appliquer au vu des observations déposées et au titre de l'équité et de l'intérêt intercommunal, les deux recommandations figurant ci-après :

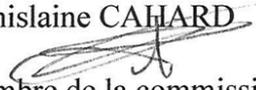
- Recommandation n° 1 - liée au mémoire en réponse de la Métropole Rouen Normandie
Prendre en compte l'ensemble des engagements de la Métropole figurant dans le mémoire en réponse ;
- Recommandation n°2 - Liée au règlement écrit et graphique :
Améliorer la facilité d'accès, la clarté et la lisibilité des documents évoqués dans le rapport de la commission d'enquête et le Procès-verbal des observations en particulier les documents graphiques ;

Conclusions de la commission d'enquête :

En s'appuyant sur l'analyse des observations telles que figurant dans le rapport d'enquête et les éléments de motivation exposés ci-dessus :

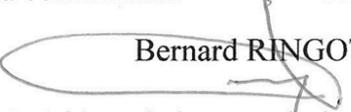
La commission d'enquête émet un AVIS FAVORABLE au projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la Métropole Rouen Normandie, tel que soumis à l'enquête publique du 23 octobre 2023 au 23 novembre 2023.

Fait à Bonsecours le 22 décembre 2023

Ghislaine CAHARD

 Membre de la commission

Françoise HEUACKER

 Membre de la commission

Bernard RINGOT

 Président de la commission d'enquête