



**PRÉFET
DE LA SEINE-
MARITIME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

**Service territorial de Rouen/ Bureau
Planification Habitat et Connaissances**

Rouen, le **07 OCT. 2022**

Affaire suivie par Christine Leroy et Mathilde Brassart
Tél. : 02 76 78 33 20
Mél : ddtm-str-bphc@seine-maritime.gouv.fr

Le directeur départemental
des territoires et de la mer
à
Monsieur Le Président de la Métropole Rouen
Normandie

Objet : Avis sur la procédure de modification n°5 du PLUI de la Métropole Rouen Normandie

Vous sollicitez l'avis de la direction départementale des territoires et de la mer sur le projet de modification n° 5 du PLUI de la Métropole Rouen Normandie, dont la notice de présentation nous a été communiquée par courrier daté du 16 août 2022.

Ce projet de modification porte sur diverses dispositions du règlement et certaines OAP, à l'échelle métropolitaine ou communale, afin d'actualiser le document et d'améliorer sa mise en œuvre.

Voici les remarques émises par mes services concernant ce projet :

1) Concernant la procédure mise en œuvre :

La procédure de modification est adaptée ; sauf en ce qui concerne les changements de zonage N vers A sur les communes de Malaunay et Canteleu. Ce changement concerne :

- Malaunay : le règlement de la zone NL interdit toutes constructions liées au maraîchage. Il est proposé de modifier le zonage des parcelles citées ci-dessus pour les classer en zone A (agricole).
- Canteleu : le classement en zone NB (Naturel Boisé) ne permet pas la reprise de l'activité d'une ancienne champignonnière. Il est proposé le reclassement d'une partie de cette zone en zone A (agricole) pour permettre cette reprise d'activité.

Les changements envisagés ayant pour conséquence une réduction des zones naturelles NL et NB, l'emploi d'une procédure de modification n'est pas adapté. La procédure qui permet de réduire une zone naturelle, s'il n'est pas porté atteinte aux orientations du PADD, est une révision à modalité simplifiée au titre de l'article L153-34 du code de l'urbanisme.

2) Concernant l'objet des modifications envisagées :

La lecture du document nous amène à formuler les remarques suivantes :

- Voirie

Duclair – P148 : la suppression de l'OAP 22B et de la zone 1AUB1 pose la question de l'accès aux parcelles constructibles intégrées en zone UCO. L'OAP prévoyait un accès par la rue Louis Pasteur via une parcelle déjà urbanisée. Cet accès n'étant plus matérialisé sur l'OAP, il conviendra de préciser les conditions d'accès à la parcelle reclassée en zone UCO et de s'assurer, le cas échéant, de la capacité de la voirie existante à proximité à recevoir davantage de trafic.

- Protections d'éléments naturels et de patrimoine

Bois-Guillaume – P185 : ajout de nombreuses protections (32 schémas) d'éléments naturels (arbres remarquables – alignements d'arbres – haies – parc – cœur d'îlot – coulée verte).

Le Mesnil-Esnard – P215 : ajout de nombreuses protections du patrimoine bâti (130 nouvelles fiches), d'arbres isolés (109), d'alignements d'arbres (10), de parcs et cœur d'îlots.

Ces protections n'autorisent que les installations légères liées à la valorisation des espaces naturels (aires de jeux, abris vélos...) ou ne permettent pas l'isolation thermique des bâtiments par l'extérieur. Les contraintes imposées aux propriétaires des parcelles concernées nécessiteraient d'être davantage justifiées, soit par la qualité paysagère de ces éléments, soit par leur valeur environnementale ou patrimoniale. De plus, l'impact de ces protections, par leur nombre, va à l'encontre de l'objectif de densification mentionné dans le rapport de présentation (pages 6, 7, 11, 15...).

- Ferme urbaine

Bois-Guillaume – P204 : reclassement d'une partie de la zone 2AU en A dans le cadre d'un projet de création d'une ferme urbaine (dont les bâtiments seraient implantés dans la zone 1AUB faisant également l'objet de l'OAP 108C « Rouges Terres ») :

La pérennité du projet d'activité agricole pourrait être remise en cause par le maintien d'une zone 2AU s'intercalant entre les bâtiments de l'exploitation agricole et les terres qui seront exploitées ;

La zone 2AU correspond à des secteurs d'urbanisation future mixtes à vocation dominante d'habitat. Ceci pose la question de la coexistence entre habitat et activité agricole en secteur urbain (présence d'animaux potentiellement bruyants, passage d'engins agricoles, épandage...). Les potentiels nuisances et conflits de voisinage qui pourraient en découler semblent insuffisamment pris en compte à la lecture des justifications figurant dans le dossier. En outre, l'alternance de zones A et AU interpelle dans un contexte d'évolution future de la ferme urbaine.

- Evolution réglementaire à justifier davantage

Le Petit-Quevilly – P284 : augmentation de la hauteur maximale des bâtiments sur la zone URP28, pour libérer de l'emprise au sol et augmenter ainsi les espaces de respiration, pour un environnement plus qualitatif.

Pour autant, les prescriptions d'emprise au sol et les conditions d'implantation des constructions neuves n'évoluent pas. La justification apparaît donc inadaptée.

Au vu des éléments contenus dans la notice de présentation, j'émet un avis favorable sur la procédure de modification n° 5 du PLUI de la Métropole Rouen Normandie, sauf sur les deux projets de Canteleu et Malaunay qui entraînent une réduction des espaces naturels au profit de la zone agricole. Ces deux projets doivent être supprimés de la procédure de modification sous peine de vice de forme, ils relèvent a minima d'une procédure de révision à modalités simplifiées.

Le Directeur Départemental adjoint
des Territoires et de la Mer

Pierre BERNAT Y VICENS

