

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 10 OCTOBRE 2022 au 10 NOVEMBRE 2022

AUTORITÉ ORGANISATRICE Métropole ROUEN NORMANDIE

Désignation du Tribunal Administratif N° E22000047/76 du 07/06/2022

Arrêté du président de la Métropole Rouen Normandie du 16/08/2022

Modification N°5 PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE¹

Présidée par Catherine LEMOINE

Membres : Annie TURMEL et Patrick WALCZAK

¹ Le rapport fait l'objet d'un document distinct des présentes conclusions conformément à la réglementation

Table des matières

OBJET DE L'ENQUETE	3
RAPPEL DU PROJET	3
Le territoire de la Métropole Rouen-Normandie	3
Le contexte	3
La modification N°5 soumise à l'enquête publique : Nature des modifications	4
Modification à l'échelle Métropolitaine	4
Modification à l'échelle locale	5
Orientations d'Aménagement et de Programmation	6
CONCLUSIONS SUR LA MODIFICATION 5 DU PLUI	8
CONCLUSIONS RELATIVES AU DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	8
Le dossier	8
L'information du public	9
Les permanences	9
CONCLUSIONS RELATIVES AU BILAN DE L'ENQUÊTE	10
Les observations du public	10
CONCLUSIONS RELATIVES AU PROJET DE MODIFICATION N°5	12
Analyse des impacts de l'évolution des documents faisant l'objet de modification.	12
AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE	21

OBJET DE L'ENQUETE

Suivant l'article premier de l'arrêté du président de la Métropole ROUEN NORMANDIE N°DUH 22.347, en date du 16/08/2022, une enquête publique de 32 jours consécutifs est ouverte du lundi 10 octobre 2022 à 9h00, au jeudi 10 novembre 2022 inclus, à 17h00.

Cette enquête porte sur l'évolution du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLU) par le biais d'une procédure de modification de droit commun. Le projet de modification n°5 concerne des évolutions d'échelle métropolitaine d'une part et des évolutions locales concernant 33 communes de la Métropole, d'autre part.

Par décision n°E22000047/76 en date du 7 juin 2022, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de ROUEN constitue une commission d'enquête composée de :

- Mme LEMOINE Catherine en qualité de présidente de la commission
- Mme TURMEL Annie en qualité de membre titulaire
- M. WALCZAK Patrick en qualité de membre titulaire

L'autorité responsable du projet est la Métropole Rouen Normandie, établissement public de coopération intercommunale, compétent dans les domaines concernés par la présente enquête, représentée par son président.

Le siège de l'enquête est situé à la Métropole Rouen Normandie - 108, allée François Mitterrand CS 50589 – 76006 ROUEN CEDEX.

RAPPEL DU PROJET

Le territoire de la Métropole Rouen-Normandie

La Métropole de Rouen Normandie comprend 71 communes pour un total de 498 822 habitants (INSEE 2018) sur un territoire de 664 km². Entre Seine et forêts, zones d'activités et espaces naturels, la Métropole présente une identité à la fois urbaine et rurale : 45 de ses 71 communes sont des « petites » communes.

La Métropole s'est dotée d'une organisation institutionnelle et territoriale permettant d'organiser la proximité autour de cinq pôles de proximité (Austreberthe-Cailly, Val de Seine, Seine Sud, Rouen, Plateaux-Robec). Chaque pôle de proximité comprend environ 100 000 habitants et s'attache à présenter une cohérence géographique.

Le contexte

Le Plan Local d'Urbanisme de la Métropole Rouen Normandie a été approuvé lors du conseil métropolitain du 13 février 2020 par délibération du conseil métropolitain. Suite à sa mise en place, il a été constaté un certain nombre d'erreurs matérielles ainsi que la nécessité de procéder à quelques ajustements ne remettant pas en cause les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU et qui ne sont pas susceptibles d'emporter des incidences nouvelles sur l'environnement. Depuis son approbation, plusieurs modifications ont donc été

apportées ou sont en cours, modification simplifiée ou de droit commun corrigeant les erreurs et ajustant l'écriture de certaines dispositions réglementaires ou même faisant évoluer certains projets.

La modification N°5 soumise à l'enquête publique : Nature des modifications

Le projet de modification n°5 du PLU a fait l'objet d'un examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat. La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a été saisie le 29 avril 2022 par le Métropole. Elle a apprécié si le projet de modification N°5 du PLU soumis à l'enquête était susceptible ou non d'avoir un impact notable sur l'environnement. **Après avoir procédé à cet examen, l'avis n°2022-4455 a été rendu le 23 juin 2022, ne soumettant pas ledit projet à évaluation environnementale. Cet avis est joint au dossier d'enquête publique.**

Modification à l'échelle Métropolitaine

- Correction des erreurs matérielles dans différentes pièces du PLU (rapport de présentation, règlement écrit/graphique)
- Actualisation du tome 4 du rapport de présentation avec une mise à jour du récapitulatif des surfaces des zones et secteurs du PLU non réalisée depuis son approbation et avec une mise à jour des surfaces des composantes de la trame verte et bleue (projet de modification N°5 intégré).

	Surfaces à l'approbation (en ha)	Surfaces Modification n°5 (en ha)	Bilan (en ha)
Zones U	17 591,27	17 569,46	-21,81
OAP Nouvelle Gare	0,00	20,20	20,20
Zones 1AU	471,54	466,38	-5,16
Zones 2AU	255,22	243,90	-11,32
Zones A	16 556,70	16 567,25	10,55
Zones N	31 442,27	31 440,91	-1,36

Issu du dossier soumis à l'enquête

- Possibilité de phasage pour une opération d'aménagement d'ensemble pour apporter de la souplesse au niveau du démarrage de l'opération
- Ajustement des dispositions réglementaires (Livre 1 et Livre 2 du règlement écrit) pour permettre une meilleure application de la règle.)
 - Pour le livre 1 : clarification de la règle de protection des parcs, espaces paysagers, jardins familiaux et partagés, protection des vergers, des alignements d'arbres, harmonisation de dispositions sur les zones de débordement de cours d'eau hors plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) avec celles concernant des secteurs couverts par un PPRi, ajustement et clarification des règles sur la mixité sociale
 - Pour le livre 2 : divers ajustements visant à clarifier l'application de règles (stationnement des caravanes, implantations des constructions sur une même propriété, constructions par rapport aux autres dans le cadre de lotissement, ajout d'une disposition permettant la construction d'annexe pour les constructions existantes non autorisées situées dans les zones d'activités économiques et ajustement du nombre de niveaux autorisés en secteur UCO-1

Conclusions et avis motivé de la commission d'enquête - Enquête publique E22000047/76

Du 10/10/2022 au 10/11/2022

Modification N°5 – PLUi - Métropole ROUEN NORMANDIE

- Possibilité d'évolution des constructions existantes à la date d'approbation du PLU métropolitain tout en préservant l'intégration de ce bâti dans le tissu urbain et ajustement des dispositions réglementaires relatives
 - o Aux formes urbaines : définition du rez-de-chaussée et comble, ajustement de la définition de la hauteur et de l'attique, réaffirmation de la règle d'adaptation à la topographie du terrain naturel, règles d'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives dans les zones urbaines, agricoles ou naturelles, définition de l'extension, sur le traitement des façades des constructions en zone de coteaux (UCO) et fixation de l'emprise au sol maximale dans la zone UCO et en zone UBB1 ainsi que pour la réalisation d'annexe ou d'extension en zone UBB2
 - o Aux clôtures : clarification des règles (adaptation au contexte environnant pour les nouvelles clôtures, interdiction de l'arrachage des haies végétales, souplesse sur le traitement des clôtures en limite séparatives ...)
 - o Au stationnement : exonération de places de stationnement pour les opérations de requalification du bâti ancien protégé au titre du patrimoine bâti (en zone urbaine très dense -UAA- sur ROUEN). Interdiction de la transformation d'un garage, s'il s'agit de la seule place de stationnement sur le terrain. Adaptations du règlement relatives aux normes de stationnement vélo pour en faciliter l'usage.

Modification à l'échelle locale

Les évolutions locales concernent 33 communes sur 71 :

Modification	Communes
Protection Patrimoine naturel- trame verte et bleue renforcée sur 19 ha (ajout de plus de 250 éléments naturels, arbres remarquables (137), parcs et coulées vertes (87 ajouts), alignement d'arbres (26) , mares (4)....)	BOIS-GUILLAUME
	HOUPEVILLE
	LE- MESNIL-ESNARD
	ROUEN
	SAINT-AUBIN-CELLOVILLE
	SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY
	SAINT-PIERRE- MANNEVILLE
Protection Patrimoine bâti (intégration de 150 nouvelles protections 138 + 12 évolutions vers protections fortes)	SOTTEVILLE-LES-ROUEN
	BIHOREL
	ELBEUF
	LE-MESNIL-ESNARD
Bâtiments agricoles pouvant changer de destination	SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY
	RONCHEROLLES-/-LE-VIVIER
Modification, ajustement ou suppression emplacements réservés	AMFREVILLE-LA-MIE-VOIE
	BARDOUVILLE
	BIHOREL
	DUCLAIR
	LA-BOUILLE
	AUTHIEUX-PORT-St-OUEN
St-MARTIN-DU-VIVIER	

Conclusions et avis motivé de la commission d'enquête - Enquête publique E22000047/76

Du 10/10/2022 au 10/11/2022

Modification N°5 – PLUi - Métropole ROUEN NORMANDIE

Changement de zonage zones U/AU vers A /N, de zones N vers A	AMFREVILLE-LA-MIE-VOIE
	BOIS-GUILLAUME
	CANTELEU
	DUCLAIR
	MALAUNAY
	ROUEN
Changement zonage U/AU en zone U	BOIS-GUILLAUME
	CLEON
	DARNETAL
	ELBEUF
	LE-TRAIT
	MALAUNAY
	ROUEN
	STE-MARGUERITE-/-DUCLAIR
	ST-ETIENNE-ROUVRAY
	SOTTEVILLE-LES-ROUEN
Evolution des règles du bâti en zones U : hauteur maximale, toitures, hauteur des clôtures, densité des logements, retrait du bâti....)	OISSEL-SUR-SEINE
	CANTELEU
	CLEON
	LE-PETIT-QUEVILLY
	ISNEAUVILLE
SAINT-AUBIN-EPINAY	

Orientations d'Aménagement et de Programmation

On note l'évolution de plusieurs d'OAP sectorielles existantes ou de grands projets et l'ajout d'une OAP de secteur d'aménagement :

- **Modification de l'OAP sectorielle 108C site Rouges Terres Sud à BOIS-GUILLAUME**

Création d'une ferme urbaine maraîchère sur la partie nord de l'emprise couverte par l'OAP, en transition avec l'espace agricole mitoyen. Au sud, nouveau secteur d'habitat innovant.

- **Modification de l'OAP Grand Projet Saint Sever Nouvelle Gare**

Recommandations pour la rénovation des immeubles de bureaux, transcrites dans le volet écrit de l'OAP. Ajustement des pièces graphiques et du volet écrit de l'OAP Grands Projets Saint Sever Nouvelle Gare en cohérence avec la création de l'OAP de secteur d'aménagement évoquée ci-après.

- **Création d'une OAP de secteur d'aménagement « Sans attendre la gare »**

Accueil d'opérations d'urbanisme transitoire pour faire vivre le site dans l'attente des aménagements définitifs : définition des orientations applicables sur le site.

- **Ajustement de l'OAP secteur Rondeaux-Libération à ROUEN**

Ajustement de la rédaction de l'OAP avec intégration d'un nouvel emplacement réservé de 11 000 m2 pour la réalisation d'un équipement public, à vocation mixte et suppression du figuré « Bâti à restructurer ».

Conclusions et avis motivé de la commission d'enquête - Enquête publique E22000047/76

Du 10/10/2022 au 10/11/2022

Modification N°5 – PLUi - Métropole ROUEN NORMANDIE

- **Suppression de l'OAP sectorielle 540E / Secteur Chatelet-ROUEN**

Transformation du zonage 1AUA de l'avenue de la Grand Mare en zonage de protection des espaces boisés existants sur le site (zonage NB).

- **Modification de l'OAP sectorielle 131A/ Cœur de bourg et parc urbain à LA-BOUILLE**

Parc urbain et opération habitat de type petit collectif et/ou intermédiaire : modification du règlement écrit de la zone de projet URP5 avec des assouplissements sur l'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique, la hauteur maximale et sur l'emprise des espaces verts.

- **Modification de l'OAP sectorielle 516D / secteur République à SAINT-AUBIN-LES-ELBEUF**

Adaptation des volets écrits et graphiques pour créer une véritable centralité : élargissement de la zone à une vocation mixte avec des commerces et des équipements publics et un habitat aux formes variées, avec une densité plus importante

- **Modification de l'OAP Grands Projets Seine Sud – secteur vente Olivier à SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY**

Le découpage en secteur doit être modifié afin de permettre à l'entreprise TRPS Applications, travaux de revêtements spéciaux (parcelle AO196, rue Pierre Coubertin) de réaliser un projet d'extension.

- **Modification de l'OAP sectorielle 237A /Cœur de village à EPINAY-SUR-DUCLAIR**

Instauration d'un phasage dans l'aménagement pour permettre une urbanisation progressive de la commune et prioriser le renforcement de la centralité du village en premier lieu.

- **Modification de l'OAP sectorielle 222 D / chemin des écoliers à DUCLAIR**

Suppression d'un emplacement réservé

- **Suppression de l'OAP 222B/ Curie à DUCLAIR**

La zone inscrite dans le PLU communal de 1.4 hectare n'a jamais pu être aménagée en raison de contraintes importantes pour l'aménagement d'une opération de logements : zone urbanisable classée en UCO (zone urbaine de coteaux urbains) et zone de prairie classée en NO (zone naturelle).

- **Modification de l'OAP 474B site Leboucher à NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE**

Instauration d'un phasage : projet de construction d'écoles et de cuisine centrale à venir sur le site, et opération d'habitat.

- **Modification de l'OAP 608A/ entrée de ville à SAINTE-MARGUERITE-SUR-DUCLAIR**

Modification du périmètre pour réactualiser un secteur « Equipement » déjà construit.

Des erreurs sont corrigées :

- FRANQUEVILLE-SAINT-PIERRE et SAINT-PAËR (patrimoine bâti),
- LE-MESNIL-SOUS-JUMIEGE et SAINT-PAËR (bâtiments pouvant changer de destination)
- LE-TRAIT : modification du règlement écrit pour la zone UR4
- LE-PETIT-QUEVILLY : erreur appellation OAP

Conclusions et avis motivé de la commission d'enquête - Enquête publique E22000047/76

Du 10/10/2022 au 10/11/2022

Modification N°5 – PLUi - Métropole ROUEN NORMANDIE

CONCLUSIONS SUR LA MODIFICATION 5 DU PLUI

CONCLUSIONS RELATIVES AU DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Conformément à la réglementation, une enquête publique a été réalisée du 10 octobre au 10 novembre 2022 afin de permettre au public de se prononcer sur le projet de modification N°5 du PLUi.

Le dossier

Durant toute la durée de l'enquête un dossier complet a été laissé à la disposition du public comportant une Notice générale d'organisation de l'enquête publique et cinq dossiers.

- La notice donne les coordonnées du Maître d'ouvrage, précise l'objet de l'enquête, rappelle l'aspect réglementaire de la modification du PLUI et décrit l'organisation et le déroulement de l'enquête.
- Dossier 1 : Pièces administratives
 - o Arrêté de prescription N° 22.242 du Président de La Métropole de Rouen Normandie pour lancer la procédure de révision N°5 du PLU de la Métropole de Rouen Normandie
 - o Décision du Président du Tribunal Administratif de Rouen N°E22000047/76.
 - o Arrêté du Président de la Métropole de Rouen Normandie N°DUH 22.347 d'ouverture et organisation de l'enquête publique pour la modification N°5 du PLU de la Métropole de Rouen Normandie
 - o Avis d'enquête publique.
- Dossier 2 : Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), Personnes Publiques Associées (PPA) et autres personnes publiques
 - o Décision délibérée après examen au cas par cas de la MRAe du 23 juin 2022
 - o Avis de la Chambre d'Agriculture du 26 août 2022
 - o Avis du Parc naturel régional des Boucles de la Seine Normande du 22 septembre 2022
 - o Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la mer 76 du 7 octobre 2022
 - o Avis de la Région Normandie en date du 9 novembre 2022
 - o Avis du maire de CLEON en date du 20 octobre 2022
 - o Avis de la maire de MONT-SAINT-AIGNAN en date du 7 novembre 2022
- Dossier 3 : Notice explicative du projet de modification et justifications
- Dossier 4 : Documents impactés par les modifications à l'échelle métropolitaine
 - o Le Livre 1 (Règlement écrit. Dispositions communes à toutes les zones)
 - o Le livre 2 (Règlement des zones)
 - o Tome 4 justification des choix pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Dossier 5 : Documents impactés par les modifications à l'échelle locale

Chaque modification locale est constituée d'un dossier par pôle de proximité composé de sous dossier par commune impactée par la ou les modifications. Cela peut être des fiches et cartes du patrimoine bâti, la liste des emplacements réservés, les planches de délimitation de zone, plan de morphologie urbaine, OAP, secteurs de mixité sociale, rapport de présentation, dispositions communes, répertoire des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Ce dossier d'enquête était accessible au public

En version numérique :

- Sur le site de la Métropole de Rouen Normandie : www.metropole-rouen-normandie.fr
- Sur le site internet du registre numérique <https://www.registre-numerique.fr/mrn-plu-modif5> , accessible 7j/ 7, et 24h/24, pendant toute la durée de l'enquête.
- 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 dans les 12 lieux d'enquête publique, dont le siège de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture habituels : BOIS-GUILLAUME, CANTELEU, DUCLAIR, LA-BOUILLE, LE-MESNIL-ESNARD, LE-PETIT-QUEVILLY, LE-TRAIT, ROUEN (Métropole et Hôtel de ville), SAINT-AUBIN-EPINAY, SAINT-AUBIN-LES-ELBEUF, et SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY.

L'information du public

Annonces légales :

- 1er avis : le vendredi 23 septembre dans Paris Normandie et Le Courrier Cauchois
- 2ème avis : le jeudi 13 octobre 2022 dans Paris Normandie et le Journal d'Elbeuf

Affichage :

- A compter du 20 septembre 2022, avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête, au format A2 de l'avis, au siège de la Métropole Rouen Normandie.
- *La Métropole, bien que la réglementation ne l'y oblige pas, a invité les 71 maires à afficher en mairie l'avis d'enquête au format A3.*
- Dans le même délai du précédent alinéa, l'avis et le présent arrêté ont été consultables sur le site internet du registre numérique (<https://www.registre-numerique.fr/mrn-plu-modif5>) et sur le site de la Métropole Rouen Normandie (www.metropole-rouen-normandie.fr)
- Affichage également réalisé sur les écrans du métro/teor circulant sur le territoire métropolitain du 13 au 26 octobre, soit deux semaines consécutives.
- Publication de l'avis dès le 5 octobre 2022 sur les réseaux sociaux de la Métropole (page facebook)
- Invitation des maires, à deux reprises, à relayer les informations via leur site ou leurs réseaux sociaux. ***D'une manière générale, force est de constater que malgré cette relance, peu de communication a été faite par les communes sauf sur demande des commissaires enquêteurs dans les communes où se sont déroulées les permanences.***

Les permanences

La commission au complet, ou par deux de ses membres ou par l'un d'entre eux selon le type d'évolutions locales envisagées, s'est tenue à la disposition du public durant 28 permanences régulièrement réparties sur la durée de l'enquête, à différentes heures de la journée et jours de la semaine, dans onze mairies et le siège de la Métropole Rouen Normandie, (+ 4 permanences dématérialisées) **soit 32 permanences proposées** : Communes de BOIS-GUILLAUME, CANTELEU, DUCLAIR, LA-BOUILLE, LE-MESNIL-ESNARD, LE-PETIT-QUEVILLY, LE-TRAIT, ROUEN, SAINT-AUBIN-EPINAY, SAINT-AUBIN-LES-ELBEUF, SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY.

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

Au vu de ces éléments, la commission d'enquête estime que :

- *Le dossier mis à l'enquête publique était suffisamment clair pour que le public puisse comprendre les évolutions envisagées. Il a été communiqué en amont de l'enquête publique aux Personnes Publiques Associées et à la MRAe et les avis exprimés ont été intégrés au dossier d'enquête.*
- *La Métropole Rouen-Normandie a pris toutes dispositions pour organiser l'enquête suivant la réglementation et la législation en vigueur pour une bonne information du public, en application notamment du code de l'urbanisme et du code de l'environnement.*

A l'issue de l'enquête, la commission considère que la procédure s'est déroulée de manière satisfaisante, dans le respect des dispositions du code de l'Environnement, tant en ce qui concerne la publicité, l'affichage, la diffusion des dossiers d'enquête sur support papier et numérique que sur l'accueil du public en présentiel et distanciel.

CONCLUSIONS RELATIVES AU BILAN DE L'ENQUÊTE

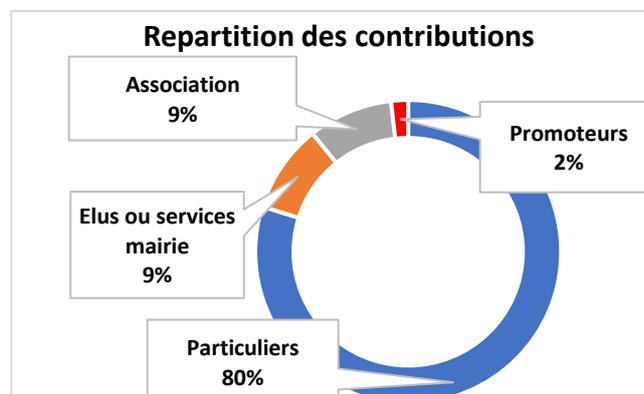
Les observations du public

De façon générale, la Commission considère que les moyens d'information mis en œuvre ont permis que le public soit correctement informé de l'organisation et du déroulement de cette enquête publique, ce que traduit le nombre important des visites reçues et des téléchargements sur le registre numérique et des observations exprimées : **1335 visites, 1747 téléchargements de documents relatifs au dossier et 1892 visualisations.**

- **Dans le cadre des 28 permanences en présentiel et 4 propositions de permanences en distanciel, 70 personnes ont été reçues**, la plupart à titre strictement individuel, d'autres en tant que membres d'une association locale
- **228 contributions ont été formulées représentant 540 observations**
 - o **41 contributions écrites sur les registres-papier et 19 courriers ou/et documents qui y ont été rattachés** (seuls étant restés vierges les registres déposés à PETIT-QUEVILLY, ROUEN Hôtel de Ville et SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY)
 - o **163 enregistrées sur le registre numérique Publi légal avec 152 pièces annexées**

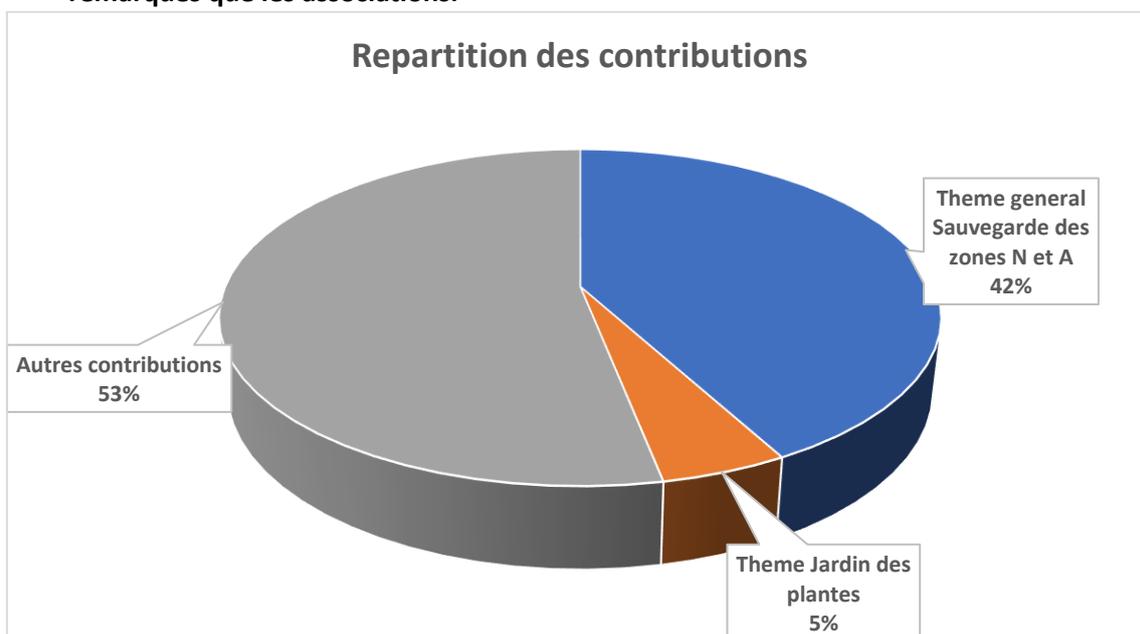
Soit au total, des contributions identifiées comme émanant de :

- **178 particuliers,**
- **21 élus locaux ou services urbanisme,**
- **15 représentants d'association locales ou régionales**
- **4 sociétés (promoteurs / architectes)**



Au terme de l'enquête, la Commission relève que la très grande majorité des contributions représentant 540 observations thématiques se sont articulées autour de huit thèmes majeurs :

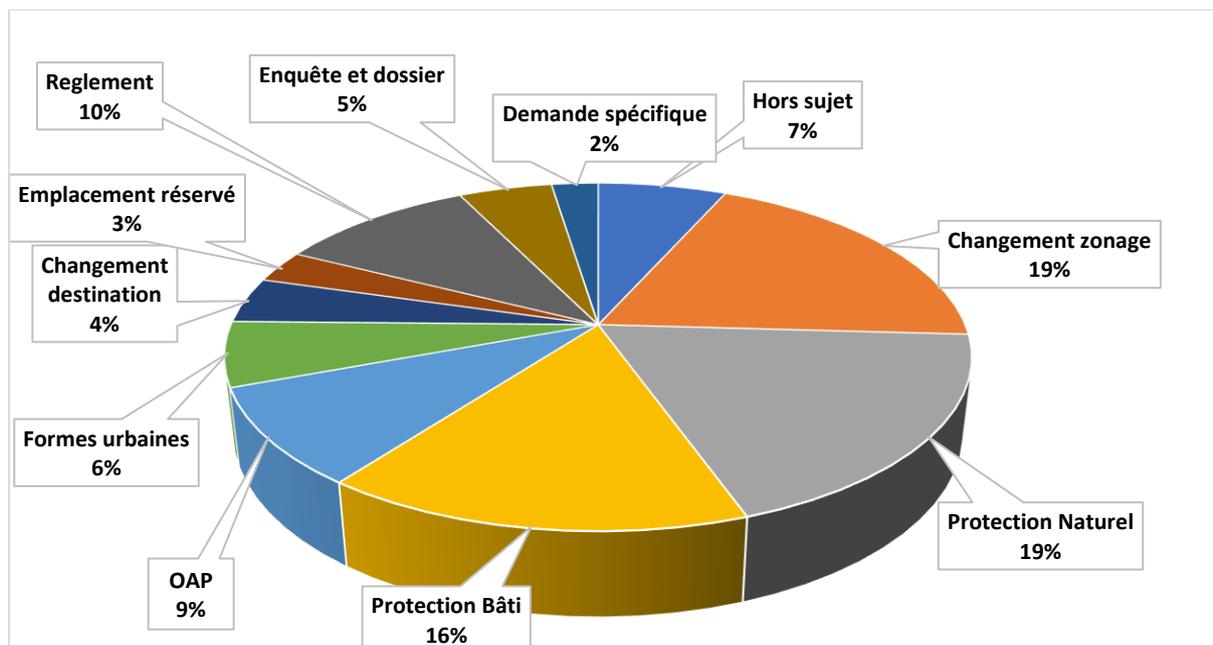
- 1) Un thème « général » sur la lutte contre l'artificialisation des sols sur le territoire de la Métropole. Les personnes ayant mis en avant cette thématique souhaitent protéger les espaces naturels, en rappelant l'objectif de "zéro artificialisation nette" prévu par le Plan Biodiversité, et à ce titre, font des propositions ou des contre-propositions pour repenser l'aménagement urbain et réduire efficacement l'artificialisation des sols, en reprenant des orientations très précises d'action (extension de la ZAC du Madrillet avec le déclassement d'un secteur de la forêt, reclassement des serres et fermes agricoles du territoire, développement d'une ceinture maraîchère...) **avec 96 contributions similaires issues d'associations et de particuliers soit 42 % de l'ensemble des thèmes ayant été évoqués par les participants. Sur ces 96 contributions, 87 % sont issus de particuliers ayant cependant produit les mêmes remarques que les associations.**



- 2) On trouve aussi 11 contributions similaires pour le « reverdissement » et la protection du quartier Rive Gauche « Jardin des plantes » Rue Grainville Rue Meridienne. (ROUEN. SOTTEVILLE-LES-ROUEN)

Les autres contributions concernent :

- 3) La demande de changement de zonage pour des parcelles particulières ou pour des territoires définis
- 4) La protection du bâti pour des parcelles particulières ou pour des territoires définis
- 5) La protection des éléments naturels pour des parcelles particulières ou pour des territoires définis
- 6) Le règlement relatif aux formes urbaines (particulièrement la zone UCO1 et UBB2), aux clôtures, aux stationnements, aux voiries, aux limites de constructibilités, aux ruissellements...
- 7) Le changement de destination des bâtiments agricoles
- 8) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) que ce soit de la part d'élus ou de particuliers



Au vu de ces éléments, la commission d'enquête estime que :

- L'enquête a bien assuré l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts de tous ; elle a permis de recueillir l'avis du public sur le projet de modification N°5 afin de permettre à la personne publique, dans le cas d'espèce, la Métropole de Rouen Normandie, de disposer des éléments nécessaires à son information. Elle a même permis de faire évoluer la modification en prenant en compte certaines demandes du public et/ou des élus ainsi que les avis des personnes publiques associées.

- La commission d'enquête considère que la Métropole Rouen Normandie a fourni dans son mémoire des réponses claires et souvent très argumentées aux demandes exprimées.

Nota : Se reporter, pour plus de détails, au procès-verbal de synthèse du 18 novembre 2022 et au mémoire en réponse en date du 2 décembre 2022 en annexe du rapport.

CONCLUSIONS RELATIVES AU PROJET DE MODIFICATION N°5

Analyse des impacts de l'évolution des documents faisant l'objet de modification.

Les modifications à échelle métropolitaine

LES CORRECTIONS D'ERREURS :

La modification du PLU est l'occasion de corriger quelques erreurs qui ont été détectées lors de sa mise en application. Ces modifications visent à corriger des erreurs mineures d'écriture.

La commission d'enquête estime que les corrections d'erreurs matérielles apportées dans les différentes pièces du PLU n'appellent pas de remarques particulières. La mise à jour du Tome 4 du

Conclusions et avis motivé de la commission d'enquête - Enquête publique E22000047/76

Du 10/10/2022 au 10/11/2022

Modification N°5 – PLUi - Métropole ROUEN NORMANDIE

rapport de présentation depuis l'approbation du PLU est justifiée puisque plusieurs modifications ont déjà été approuvées.

La mise à jour intègre par ailleurs également le projet de modification sous réserve que les modifications proposées soient réactualisées et approuvées.

L'AJUSTEMENTS DE CERTAINES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Pour les ajustements des dispositions réglementaires (Livre 1 et Livre 2 du règlement écrit), l'objectif de clarification des différentes règles est de permettre une meilleure application de la règle ; elle permet aussi de mieux encadrer les formes architecturales sur l'ensemble du territoire en respectant de façon homogène ladite règle.

La clarification et le regroupement dans le règlement des règles relatives aux clôtures renforcent la préservation des haies et des clôtures végétales.

La modification relative au stationnement clarifie également la règle d'une part et, d'autre part évite d'accentuer le stationnement sur la voie publique.

La commission d'enquête estime que ces ajustements sont adaptés, bien décrits et justifiés car ils permettent d'éviter des interprétations aussi bien de la part du public que des services instructeurs.

Le PLUi est un outil communautaire qui est construit avec les communes du territoire de la Métropole. S'il permet d'avoir une approche cohérente en matière d'urbanisme, de protection de l'environnement et de mise en valeur des paysages, cette co-construction peut s'avérer difficile dans sa mise en place effective à l'échelle locale (voir dans le rapport des demandes des élus relatives aux clôtures, aux couleurs des façades, aux hauteurs de bâti...).

Remarque pour la zone UCO : Des précisions sont apportées sur la définition de l'extension, sur le traitement des façades des constructions ; une emprise au sol maximale est fixée dans cette zone UCO ainsi qu'en zone UBB1. A cela s'ajoute la réaffirmation de la règle d'adaptation à la topographie du terrain naturel.

Pour la zone UCO-1, les contraintes sont plus fortes encore avec une emprise au sol de 15% maximum de la superficie du terrain; le nombre de niveaux autorisés, et la suppression du R+Attique qui était en opposition avec la règle R+1+C (hauteur à 9,50m) sont ajustés.

La commission d'enquête est en phase avec la justification de préserver les caractéristiques urbaines et paysagères d'un tissu urbain sur un coteau dont l'urbanisation est moins dense ainsi que de limiter l'imperméabilisation des sols au sein de ces secteurs sensibles.

Le public ayant participé à l'enquête considère cependant ces règles trop contraignantes, particulièrement avec le passage à l'échelle locale de la zone UCO du Mont Fortin à BOIS-GUILLAUME en UCO-1 qui limitera certes l'impact de l'urbanisation sur ce secteur en pente où la sensibilité paysagère est forte mais qui contraint fortement les propriétaires de petites maisons sur de petits terrains avec peu de possibilités de rehausser un toit ou de faire une extension.

Les modifications à échelle locale

CHANGEMENT DE ZONAGE

Les orientations de certaines zones AU sont modifiées en faveur de la protection des milieux naturels et/ou agricoles, ce qui permet de les préserver de l'urbanisation et de l'artificialisation (17,26 ha d'espaces naturels et agricoles au total en plus).

Les changements de zonage de certains secteurs de zones U vers A /N se traduisent par une réduction de consommation foncière d'environ 9,7 ha d'espaces naturels ou agricoles.

La commission d'enquête considère que ces changements de zonage répondent à l'objectif de réduction de la consommation foncière inscrite au PPAD. En outre, c'est en phase avec la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Ce développement foncier à la baisse va dans le sens de nombreuses contributions de l'enquête publique souhaitant une meilleure maîtrise de l'urbanisation.

Concernant l'évolution de 7,5 ha de zone naturelle en zone agricole à MALAUNAY et CANTELEU pour du maraichage, la commission estime, bien que ces deux projets soient vertueux, que la Métropole Rouen Normandie a bien fait de prendre en compte l'avis de la DDTM considérant une insécurité juridique car la procédure de modification n'était pas l'outil adapté pour ce changement de zonage au regard du code de l'urbanisme -L153-34. En effet, selon la commission, la procédure de modification ne peut pas être utilisée dans ce cas puisqu'elle réduit un espace naturel.

Ces deux projets « vertueux » devraient, en conséquence, être repropoés lors de la prochaine révision du PLUi de la Métropole Rouen Normandie.

Changement de zonage de zones U/1AU en zone U (évolutions concernant environ 47 ha) : Ces évolutions sont demandées par les élus pour favoriser un développement plus cohérent de l'habitat dans le contexte environnant. Certaines activités économiques ou équipement publics et sportifs pourront aussi se développer sur certains secteurs.

La commission d'enquête est favorable aux changements qui favorisent un développement cohérent de l'habitat, des activités économiques, industrielles ou des projets très spécifiques (protection d'un bâti, extension de biotope etc...).

En outre, les documents présentés font partie des évolutions normales d'un PLU élaboré courant 2017, en fonction des aménagements réalisés ou prévus sur le territoire depuis cette élaboration.

Concernant le secteur du Rondpoint des Bruyeres à SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY et SOTTEVILLE-LES-ROUEN, la commission considère que les modifications envisagées préservent la forme urbaine existante et permettent une meilleur intégration du bâti.

Pour DUCLAIR et le passage d'une zone 1AUB1 vers UCO justifié par une évolution de l'OAP, voir les conclusions de la commission au chapitre OAP 222B.

EVOLUTION DES REGLES DU BÂTI - HAUTEUR DE CONSTRUCTION

Quatorze évolutions des règles du bâti sur la morphologie urbaine en zones U sur certaines communes ont pour objectif de faciliter le développement ou le renouvellement de certains secteurs, quartiers ou rues en milieu urbain et portent principalement sur la règle de hauteur maximale autorisée pour des zones d'habitat ou de développement économique. Sur certains secteurs délimités, les hauteurs de constructions ont été revues à la baisse par rapport aux dispositions du PLU.

D'autres évolutions portent sur l'augmentation de la hauteur

- Secteur Bapeaume-Les-Rouen- CANTELEU : augmentation de la hauteur de 14m à 17m
- CLEON (augmentation de la hauteur autorisée de 20 m sur une zone d'activité mixte),
- LE-PETIT-QUEVILLY (2 augmentations de la hauteur de 11 à 14 m et de 29 m à 38 m)

Concernant la baisse de la hauteur, la commission d'enquête constate que cette mesure a été peu soulignée par le public alors que l'objectif est clairement de limiter la densification dans ces secteurs et avoir des nouvelles constructions adaptées à la morphologie des constructions existantes.

Pour l'augmentation de la hauteur, la commission d'enquête comprend la situation à laquelle peuvent se retrouver confrontée la collectivité devant densifier les secteurs déjà bâtis pour limiter la consommation d'espaces (objectifs définis dans le PADD) tout en maintenant des espaces verts, et sans générer une plus grande artificialisation des sols dont on connaît les conséquences.

Elle s'est interrogée particulièrement pour la ville de PETIT-QUEVILLY sur :

- ***Une perte de cohérence sur les hauteurs du bâti existant (équipement sportif rue Sadi Carnot) :***

Le mémoire en réponse permet de clarifier la règle relative aux dérogations pour la création d'équipement public. Cependant, la commission considère toujours que la justification avancée de « densification » n'est pas adaptée.

- ***Le gain de surface lié à un projet spécifique d'un bailleur social non géré réglementairement (quartier St Julien) :***

Dans son mémoire en réponse, la Métropole explicite bien le projet (réalisation de deux immeubles collectifs, en lieu et place d'une barre d'immeuble) et propose de compléter dans le PLUi la justification de cette évolution.

En outre, suite à des échanges avec la DDTM, la commission note que la procédure de modification prévoit de modifier les règles de hauteur pour les faire porter à l'échelle d'une parcelle. Or, le règlement écrit du PLUi précise que " cette règle graphique est représentée à l'îlot. (p29 du règlement écrit) ». Le lexique du PLUi ne donnant pas de définition, des précisions sur la notion d'îlot pourraient être apportées au lexique et/ou au rapport de présentation.

EMPLACEMENTS RESERVES

La modification, la suppression ou l'ajout des emplacements réservés soumis à l'enquête publique permet aux communes de réaliser leur projet ou de les faire évoluer selon la maîtrise du foncier ou parce qu'une mise à jour du projet est nécessaire.

Conclusions et avis motivé de la commission d'enquête - Enquête publique E22000047/76

Du 10/10/2022 au 10/11/2022

Modification N°5 – PLUi - Métropole ROUEN NORMANDIE

La commission d'enquête considère que les ajustements demandés en matière d'emplacements réservés dans la modification 5 sont justifiés, correctement décrits et font partie des évolutions normales d'un PLU en fonction des aménagements réalisés ou prévus sur le territoire.

Une contribution conteste l'emplacement réservé à LA-BOUILLE 131ER02. Il est à noter que cet emplacement était déjà réservé lors de l'approbation du PLUi pour la création d'un parc de stationnement. La modification porte simplement sur le retrait de quelques m2 en raison du risque falaise. En outre, le maire motive ce maintien d'emplacement réservé en raison du manque de stationnement à cette entrée du village.

PROTECTION PATRIMOINE BÂTI

Sur plusieurs communes, des maisons ayant une qualité architecturale ou témoin d'un certain type d'habitat ont été identifiées comme éléments à protéger. Il y a d'une part les éléments individualisés ou isolés, d'autre part des ensembles dits homogènes. 3500 éléments déjà recensés dans le PLU. 138 nouvelles protections demandées. Deux demandes ont été étudiées avec attention par la commission d'enquête :

- 130 nouvelles protections demandées (sur les 138 de la modification 5), 12 évolutions de la protection moyenne vers une protection forte à MESNIL-ESNARD
- Une demande reçue pendant l'enquête pour tout un quartier Ouest de ROUEN
- Quelques demandes individuelles de particuliers ou d'élus

Suite aux interrogations de la commission d'enquête, la Métropole dans son mémoire en réponse affirme que « les critères de sélection sont communs à toutes les communes [...] C'est à partir de ces catégories que le recensement a ensuite été décliné, notamment au regard des spécificités locales. Ainsi, les orientations métropolitaines du PADD relatives au patrimoine bâti trouvent une traduction locale dans le règlement du PLU [...] Chaque commune composant le territoire métropolitain dispose de ses propres spécificités qui la caractérisent et l'identification ou non des éléments de patrimoine bâti participe à cette identité communale ».

La commission d'enquête lit dans le PLU « Les éléments de petit patrimoine sont quant à eux, protégés de manière inégale dans le territoire : si un certain nombre de communes les ont recensés dans leurs documents d'urbanisme cette démarche reste à réaliser pour d'autres. »

Cette diversité de classement induit, selon la commission d'enquête, des effets inégalitaires pour les habitants dont les patrimoines locaux peuvent être protégés dans une commune et non dans la voisine, malgré la présence de patrimoines remarquables dans les deux.

La commission d'enquête est très soucieuse de la protection du bâti en général qui permet le renforcement d'une politique de conservation. Cependant elle ne peut pas nier les intérêts des particuliers qui peuvent se sentir lésés en raison des contraintes fortes qui affecteront leurs biens sans qu'ils soient en amont informés puisque la réglementation ne l'exige pas.

La commission constate qu'il n'y a pas eu d'information des propriétaires des biens protégés. Suivant l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme, « la nécessité d'une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, ***est rappelée*** » pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés » (art. 103-4). ***On peut certes considérer que la concertation a bien été mise en place lors de l'élaboration du PLUi. Concernant les protections demandées dans la modification 5, c'est l'enquête publique qui a joué ce rôle d'information...or peu de propriétaires de ces biens qui vont être protégés, se sont manifestés en réaction au choix ou à la sélection opérée par la collectivité. La commission d'enquête estime qu'une information préalable, ciblée à ces***

propriétaires, même non exigée réglementairement, aurait sensibilisé davantage lesdits propriétaires.

La commission d'enquête souligne que lors de l'enquête sur la modification N°2 du PLU qui s'est déroulée en juin 2021, la Métropole répondait négativement aux demandes de classements de certains bâtis de la commune de MESNIL-ESNARD, classements qui sont proposés désormais dans la modification 5 par la Métropole. Elle écrivait dans son mémoire en réponse de juin 2021 : « Ces différents éléments bâtis sont situés au sein de la zone urbaine où l'objectif est d'accueillir en priorité le développement urbain. Tous les bâtiments de ce type ne font pas l'objet de mesures de protection. En effet, la protection "petit patrimoine bâti", tient compte effectivement de la qualité du bâti mais elle est également adaptée au contexte urbain et à l'évolution souhaitée du tissu dans le cadre des objectifs de renouvellement urbain et de reconstruction de la ville sur la ville. Ces demandes ne peuvent donc pas être prises en compte. »

La commission d'enquête note donc l'évolution d'appréciation de la Métropole qui freine désormais le développement urbain sur ce secteur et favorise cette protection patrimoniale en proposant des protections refusées il y a quelques mois pour des raisons de densification.

En conclusion, la commission approuve la protection du petit patrimoine bâti afin d'en enrayer sa disparition, mais elle estime qu'il est dommage d'utiliser la protection du bâti (de même que celle des éléments naturels d'ailleurs) comme outil de régulation de l'urbanisme pour éviter, ici une division parcellaire, là une construction d'immeubles collectifs.

Enfin la commission d'enquête établit un constat : les fiches patrimoniales sont insuffisamment développées et justifiées dans le PLUI. Elles pourraient présenter une insécurité juridique alors même que les prescriptions patrimoniales sont opposables aux tiers à l'occasion de la délivrance des autorisations d'occupation et d'utilisation des sols.

Pour la demande de protection du bâti à ROUEN (quartier ouest), la commission d'enquête estime que la demande est étayée par une fiche patrimoine très circonstanciée montrant la spécificité des éléments pris en compte pour leur protection. Pour l'habitat individuel, elle regrette une communication insuffisante auprès des particuliers concernés.

Pour MESNIL-ESNARD, la commission confirme son avis : la demande revêt plutôt la forme d'un inventaire exhaustif de maisons individuelles anciennes, la justification reste générale dans le projet de modification et les fiches Patrimoine sommaires.

Les différents éléments bâtis sont situés au sein de la zone urbaine où l'objectif est d'accueillir en priorité le développement urbain. Ainsi la commission constate que la protection du bâti tient bien compte de la qualité de ce bâti mais qu'elle est surtout utilisée pour contrer le contexte urbain actuel (forte densification sur la route de Paris) et répondre à l'évolution souhaitée du tissu urbain par la nouvelle équipe municipale.

Cependant eu égard au mémoire en réponse sur la situation de MESNIL-ESNARD, le travail de recensement du patrimoine bâti à protéger n'ayant pas pu être achevé à temps sur la commune au moment de l'élaboration du PLU, la commission considère que les nouvelles protections demandées du bâti vont permettre de conserver une identité patrimoniale locale.

PROTECTION PATRIMOINE NATUREL

Des mesures de protection ont été ajoutées pour des arbres remarquables ou des alignements d'arbres ainsi que la mise en place de trames « Parc / Coeur d'îlot / Coulée verte » permettant de conserver des espaces paysagers en ville. La mise en place de trames de protection « Parc / Coeur d'îlot / Coulée verte » sur Bois-Guillaume et Mesnil-Esnard) va dans le sens de préserver des îlots de verdure et de fraîcheur et limiter la densification de ces secteurs. Elle vise aussi à valoriser le patrimoine local.

La commission d'enquête constate que ces mesures de protection sont accueillies favorablement par le public ayant participé à l'enquête, qui souhaite les voir étendues à d'autres habitations, quand la protection ne porte pas sur leur bien propre.

Selon la commission d'enquête, le problème se pose surtout pour les arbres isolés qui sont le plus souvent situés dans des jardins de particuliers. Dans la mesure où les classements sont librement établis au sein des communes et les règles s'y attendant ensuite assimilées au sein du PLU, celles-ci ont une force contraignante relative selon la commune, elles s'imposent néanmoins à toute personne souhaitant abattre l'arbre pour des travaux.

La commission d'enquête saisit l'intérêt patrimonial, écologique et paysager des protections qui, selon elle, a été mal argumenté dans les justifications apportées pour les communes de BOIS-GUILLAUME et MESNIL-ESNARD. La motivation réelle des deux communes, outre la qualité paysagère du tissu urbanisé que retient la commission, porte surtout sur le souhait de ne plus voir d'arbres abattus comme ces dernières années dans le cadre de divisions foncières.

Ce que regrette la commission c'est que d'une part il n'y ait pas une harmonisation à l'échelle métropolitaine sur le classement d'arbres isolés selon leur valeur historique, patrimoniale, rareté etc... et d'autre part que des mesures précises ne soient pas réellement envisagées pour protéger les arbres (exemple : périmètre de protection).

La commission invite également la Métropole à une réflexion plus globale et surtout prospective sur la pérennisation des îlots de verdure avec de nouvelles plantations, l'état phytosanitaire de certaines essences pouvant être en danger en raison du réchauffement climatique ou de maladies difficilement curables (maladie des hêtres), entraînant la destruction d'îlots entiers.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) :

Certaines évolutions envisagées sur les OAP sont mineures et ne modifient en rien les orientations définies dans le PLU actuel.

Elles portent sur l'instauration de phasage des sites pour permettre une urbanisation progressive

- Modification de l'OAP sectorielle 237A /Cœur de village à EPINAY-SUR-DUCLAIR
- Modification de l'OAP 474B site Leboucher à NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE
- Modification de l'OAP 608A/ entrée de ville à SAINTE-MARGUERITE-SUR-DUCLAIR à laquelle s'ajoute une modification de périmètre de l'OAP pour réactualiser un secteur « Equipement » déjà construit.
- Modification de l'OAP sectorielle 516D / secteur République à SAINT-AUBIN-LES-ELBEUF à laquelle s'ajoute le souhait de faire évoluer les objectifs de l'opération de renouvellement urbain entraînant une adaptation des volets écrits et graphiques de l'OAP : création d'une véritable centralité en proposant dans la future opération République, sur une friche industrielle, un élargissement de la zone à une vocation mixte avec des commerces et des

Conclusions et avis motivé de la commission d'enquête - Enquête publique E22000047/76

Du 10/10/2022 au 10/11/2022

Modification N°5 – PLUi - Métropole ROUEN NORMANDIE

équipements publics et un habitat aux formes variées (du collectif à la maison de ville), avec une densité plus importante (de 50 logements/ha sur l'ensemble du site sur la partie Nord à 75 logements / ha).

La commission d'enquête n'émet pas de remarque particulière sur la demande de phasage.

Concernant l'OAP de SAINT-AUBIN-LES-ELBEUF, elle constate que le projet reste dépendant de la maîtrise foncière de la friche, donnant peu de visibilité à l'opération.

Les évolutions peuvent porter sur la suppression d'OAP et changement de zonage

- Suppression de l'OAP sectorielle 540E / Secteur Chatelet-ROUEN

Le projet d'urbanisation de la zone, ainsi que la voie dans les coteaux prévue à l'OAP Secteur Grand Mare ne sont plus à l'ordre du jour pour l'aménagement du secteur. Il est demandé de passer d'un zonage 1AUA en zonage de protection des espaces boisés existants sur le site (zonage NB). Ce reclassement entraîne de fait la suppression de l'OAP 540E correspondante.

La commission d'enquête considère le projet pertinent. En outre avec la récupération d'un espace boisé (2,5 ha), l'objectif est conforme aux objectifs du PPAD.

- Suppression de l'OAP 222B/ Curie à DUCLAIR

La zone inscrite dans le PLU communal de 1.4 hectare n'a jamais pu être aménagée en raison de contraintes importantes pour l'aménagement d'une opération de logements. Le zonage est revu pour s'intégrer dans la continuité du tissu existant à proximité : la zone urbanisable est classée en UCO (zone urbaine de coteaux urbains) pour l'inclure dans la partie plane du site encadrée par un tissu urbain dense, et la zone de prairie est classée en NO (zone naturelle milieux ouverts).

La commission peut comprendre la justification de l'abandon du projet global mais s'interroge toutefois aussi sur l'abandon totale d'une OAP au profit d'un classement en zone UCO où une urbanisation sera également possible, moins encadrée (hors règlement zone UCO) qu'une OAP et avec toujours un accès aux parcelles très difficile.

Évolutions demandées portant sur un changement de zonage

- Modification de l'OAP Grands Projets Seine Sud – secteur vente Olivier à SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY

Le projet est intégré à l'OAP Grands Projets de la Métropole « Seine Sud », (sur OISSEL, SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY, SOTTEVILLE-LES-ROUEN et AMFREVILLE-LA-MIE-VOIE). La Métropole dispose sur ce territoire de 800 hectares pour accueillir les activités industrielles et économiques selon une opération d'ensemble. Le projet soumis à modification doit permettre à l'entreprise qui est de réaliser un projet d'extension pour une dispense de formations au sein même de son site.

La commission d'enquête n'émet pas de remarque particulière

Les modifications peuvent porter sur d'autres éléments :

Suppression d'un emplacement réservé

- Modification de l'OAP sectorielle 222 D / chemin des écoliers à DUCLAIR

La modification porte sur la suppression d'un emplacement réservé (aménagement d'une aire de camping prévu sur une autre parcelle). La logique de son fonctionnement d'ensemble (projet d'extension du cimetière / aire de stationnement et opération d'habitat) n'est plus assurée. Les principes de projet structurant le schéma global de l'OAP sont conservés.

La commission d'enquête n'émet pas de remarque particulière

Ajout d'un emplacement réservé

- **Ajustement de l'OAP secteur Rondeaux-Libération à ROUEN**

Demande d'intégration d'un nouvel emplacement réservé (11 000m²) pour un équipement public suite à une réflexion sur les besoins en équipements publics sur le site, à vocation mixte (+réalisation d'un réseau de transport en commun structurant).

La commission d'enquête n'émet pas de remarque particulière

Création d'une OAP

- **Création d'une OAP de secteur d'aménagement « Sans attendre la gare »**

Il s'agit d'accueillir et d'encadrer des opérations d'urbanisme transitoire pour faire vivre le site majoritairement sous occupé, dans l'attente des aménagements définitifs, tout en permettant le maintien des activités déjà en place en place. Il est demandé la création d'une OAP de secteur d'aménagement « sans attendre la gare » qui définit les orientations applicables sur ce site et avec lesquelles les projets devront être compatibles.

La commission d'enquête estime bien adaptée l'utilisation de la version recodifiée du Code de l'Urbanisme de 2015 pour accompagner au mieux les fonctions urbaines en place et à venir sur un secteur de mutation urbaine (abandon d'un règlement de zone peu conciliable avec l'état de friche du site et avec le caractère transitoire et temporaire des installations).

Autres modifications

- **Modification de l'OAP Grand Projet Saint Sever Nouvelle Gare**

Nécessité de réhabiliter des immeubles de bureaux, notamment en termes, recommandations transcrites dans le volet écrit de l'OAP. Par ailleurs, il est fait référence à la création de l'OAP de secteur d'aménagement « sans attendre la gare ». Les modifications consistent en l'ajustement des pièces graphiques et du volet écrit de l'OAP Grands Projets Saint Sever Nouvelle Gare en cohérence avec la création de l'OAP de secteur d'aménagement.

La commission d'enquête n'émet pas de remarque particulière

- **Modification de l'OAP sectorielle 108C site Rouges Terres Sud à BOIS-GUILLAUME**

L'OAP est reprise entièrement afin de créer une ferme urbaine maraîchère sur la partie nord de l'emprise couverte par l'OAP (en zone 1AUB1), en transition avec l'espace agricole mitoyen (une zone 2AU reclassée en A pour du maraichage) . Au sud, il est envisagé de promouvoir un nouveau secteur d'habitat innovant (2AU) .

La commission d'enquête estime cette reprise d'OAP pertinente.

Elle rappelle, en outre, que l'aménagement intérieur d'une OAP peut toujours évoluer.

- **Modification de l'OAP sectorielle 131A/ Cœur de bourg et parc urbain à LA-BOUILLE**

Conclusions et avis motivé de la commission d'enquête - Enquête publique E22000047/76

Du 10/10/2022 au 10/11/2022

Modification N°5 – PLUi - Métropole ROUEN NORMANDIE

OAP comprend un parc urbain (7500 m²) et une opération habitat de type petit collectif et/ou intermédiaire (15 à 20 logements par ha soit environ 80), insérée en continuité du bâti existant dans la centralité de la commune.

Le bord de seine sera principalement réservé aux modes doux. Autres cheminements doux entre la salle des fêtes, le parc et le bourg (pas de création de voirie, la desserte se faisant par des voies existantes en périphérie du site).

Le maire explique que cette opération constitue une opportunité foncière pour la commune de répondre aux besoins de développement résidentiel, il s'agit aussi d'accomplir une opération de renouvellement urbain du centre-ville en donnant une cohérence architecturale mais aussi au niveau des aménagements paysagers.

La commission d'enquête considère que les modifications proposées sont pertinentes.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Concernant le déroulement de l'enquête, la commission d'enquête constate que :

- L'enquête a été réalisée selon la réglementation en vigueur
- Les dossiers mis à disposition du public sont complets, lisibles et compréhensibles pour appréhender les modifications envisagées
- Les formalités prescrites dans l'arrêté définissant l'enquête publique ont bien été respectées dans leur ensemble, en particulier l'affichage et la mise à disposition des documents
- Le nombre de permanences était adapté pour recevoir le public
- Toute personne a pu faire part de son avis pendant toute la durée de l'enquête soit à l'occasion de permanences soit via le registre électronique
- Le projet a été notifié aux PPA et à la MRAe et les avis reçus intégrés dans le dossier d'enquête
- La Métropole Rouen-Normandie a fourni, dans son mémoire en réponse, des réponses aux dépositions du public et demandes complémentaires du commissaire-enquêteur.

Concernant le projet de modification n°5 du PLUi, la commission d'enquête estime que les évolutions envisagées :

- Ne remettent pas en cause l'économie générale du PLUi
- Ne génèrent pas de nouvelles consommations d'espaces boisés classés, de terrains naturels ou agricoles et à ce titre ne sont pas en contradiction avec les objectifs de la collectivité définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Visent à limiter sur certains secteurs la densification du bâti existant au travers de la réduction de hauteurs de construction visant une cohérence des fronts bâtis
- Permettent d'actualiser le PLU en corrigeant quelques erreurs sur les plans de zonage, fiches patrimoine, en mettant à jour les emplacements réservés en fonction des évolutions constatées ou en apportant des précisions complémentaires sur les OAP

- Instaurent des protections sur des arbres remarquables, alignements d'arbres et mise en place d'une trame « Parc / Coeur d'îlot / Coulée verte ») pour préserver des espaces verts en coeur de ville
- Permettent de faire bénéficier de mesures de protection à des éléments bâtis.

Conclusions et avis motivé de la commission d'enquête - Enquête publique E22000047/76

Du 10/10/2022 au 10/11/2022

Modification N°5 – PLUi - Métropole ROUEN NORMANDIE

Sur ces deux derniers points, la commission émet une recommandation :

Même si cela n'est pas exigé par la législation en matière d'urbanisme, elle estime qu'il est judicieux d'informer, par tout moyen, les particuliers impactés par des protections du bâti ou d'éléments naturels afin que ces protections soient mieux acceptées et comprises par eux, de les accompagner techniquement et méthodologiquement si besoin en cas de travaux... ce qui aboutira, selon la commission, à des protections pérennes et apaisées.

Aussi, dans le cadre des présentes conclusions relatives à ce dossier, et prenant en compte les éléments d'appréciation qu'elle a d'une part développés dans son rapport d'enquête et, d'autre part, argumentés ci-dessus,

Suite à la demande de la Métropole Rouen – Normandie,

La commission d'enquête émet un AVIS FAVORABLE au projet de modification N°5 du plan local d'urbanisme tel que présenté par le président de la Métropole Rouen Normandie.

A l'issue du délai légal qui a suivi la clôture de cette enquête publique, et conformément à l'arrêté prescrivant l'enquête publique il a été transmis :

- *Un exemplaire de ces conclusions et avis à M. le Président de la Métropole Rouen-Normandie*
- *Un second exemplaire de ces conclusions et avis à M. le Président du Tribunal Administratif de Rouen.*

Le 10 décembre 2022



Catherine LEMOINE, présidente de la commission d'enquête



Annie TURMEL, membre de la commission



Patrick WALCZAK, membre de la commission