

DÉPARTEMENT
DE LA SEINE-MARITIME

ARRONDISSEMENT DE ROUEN

CANTON DE
CAUDEBEC-LES-ELBEUF

VILLE DE
SAINT-PIERRE-LES-ELBEUF

OBJET

Urbanisme 2.1 Documents
d'urbanisme 2.1.5 Autre : PLU

**Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal : demande
d'approbation**

DATE DE CONVOCATION
19 avril 2019

Nombre de Conseillers
en exercice : 28
Nombre de présents : 19
Nombre de votants : 27

Le Maire,

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rouen, 53 avenue Gustave Flaubert, 76000 Rouen, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et/ou modification.

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 2019-04-46

L'an deux mil dix neuf

le vingt-cinq avril deux mil dix-neuf à dix-huit heures trente

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Patrice DESANGLOIS, Maire.

Etaient présents :

M. DESANGLOIS - Mme MEZRAR - M. LEGUILLON - Mme BAULT - M. GRAVIGNY - Mme LOISEAU - Mme LEMONNIER HAQUET - Mme DESANGLOIS - M. PARMENTIER - M. DEFROMERIE - M. DIATTA - Mme LEPRON - M. BULARD - Mme VANDEL - M. BIGOT - Mme SEMIEM - Mme BARRIERE - Mme BENASSI - M. BUTTARD

Absents ayant donné pouvoir :

M. GRISEL à Mme DESANGLOIS
Mme ACHOURI à M. DESANGLOIS
M. GONZALES à M. BULARD
Mme QUOD-MAUGER à Mme SEMIEM
M. ANSERMET à M. BIGOT
Mme MARQUIS à M. GRAVIGNY
M. CERNEA à M. PARMENTIER
M. BAULT à Mme LEPRON

Absente :

Mme XAVIER

Mme SEMIEM est nommée secrétaire de séance.

Rapporteur : Monsieur Gérard LEGUILLON adjoint au Maire en charge de l'urbanisme, l'économie les commerces et proximité.

VU :

Le Code Général des Collectivités Territoriales,
Le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-15 et R.153-5,
La délibération du Conseil Métropolitain en date du 12 octobre 2015 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation,
La délibération du Conseil Métropolitain en date du 15 décembre 2015 définissant les modalités de la collaboration avec les 71 communes,
La délibération du Conseil Métropolitain en date du 28 février 2019 tirant le bilan de la concertation préalable et arrêtant le projet de PLU de la Métropole Rouen Normandie,
La délibération du Conseil Municipal en date du 09/02/2017 prenant acte du premier débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

La délibération du Conseil Municipal en date du 16/10/2018 prenant acte du second débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

1 - Rappel du contexte d'élaboration du PLU Intercommunal:

Par délibération en date du 12 octobre 2015, le Conseil Métropolitain a prescrit l'élaboration du PLU de la Métropole Rouen Normandie sur l'ensemble de son territoire, défini les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation qui ont guidé les réflexions menées et ont été respectés dans la production des différentes pièces constitutives du projet.

Le PLU est le fruit d'un important travail de co-production mené au cours des trois dernières années entre les communes et la Métropole, selon les modalités définies dans la délibération du Conseil Métropolitain du 15 décembre 2015.

Les ateliers de travail territorialisés ont ainsi offert la possibilité aux élus de participer activement aux travaux de co-construction du PLU via :

- 23 ateliers en phase Diagnostic (armature urbaine, armature naturelle, écologie urbaine, enjeux paysagers et patrimoniaux, enjeux fonciers) et PADD, organisés à l'échelle des Pôles de Proximité entre mai et novembre 2016,
- 83 ateliers en phase réglementaire organisés à l'échelle des Pôles de Proximité, par type de communes en fonction de l'armature urbaine, ou par groupe de communes limitrophes entre mars 2017 et mai 2018.

Les formats de ces ateliers ont privilégié le partage d'informations, l'expression de chacun et ont contribué à enrichir de manière itérative l'écriture des documents du PLU. Au-delà, de nombreux échanges bilatéraux ont également permis de dimensionner les zones à urbaniser, préciser le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), et expliciter les résultats des études sur les risques (ruissellements/inondations, cavités souterraines) et le diagnostic agricole.

La plateforme collaborative mise en place début 2016 a également constitué un réel espace d'échanges et de diffusion des informations entre les communes et la Métropole tout au long des travaux.

Les communes ont pu y déposer leurs contributions (documents ou études) pour alimenter le PLU, et la Métropole a mis à la disposition des communes de nombreux documents au fur et à mesure de leur production : étude du potentiel foncier, recensement du patrimoine bâti et naturel, études ruissellements et recensement des cavités souterraines, diagnostic agricole, supports des ateliers et comptes rendus, PADD soumis au débat, projets d'OAP, projet de règlement graphique et écrit, etc.

Comme le prévoit l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme, le Conseil Municipal de la Ville de Saint-Pierre-Lès-Elbeuf a délibéré **le 9 février 2017 (N°2017-02-32)** sur les orientations générales du PADD.

Le second débat, organisé à l'automne 2018, visait notamment à présenter un objectif de modération de la consommation foncière pour l'habitat plus ambitieux que celui initialement affiché dans le projet débattu en 2017.

Ainsi, le Conseil Municipal en date **du 16 octobre 2018** a validé les modifications, sous réserve de quelques observations, le second débat et notamment l'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour l'habitat, en plus des ajustements rédactionnels et cartographiques.

2 – La composition du PLUI :

Le projet de PLU se compose des documents suivants :

- Le rapport de présentation qui comporte le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement, la justification des choix et l'analyse de leurs incidences sur l'environnement, l'articulation du PLU avec les autres documents, plans et programmes, ainsi que les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui formalise les choix politiques pour le développement de la Métropole,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et grands projets, qui fixent les principes d'urbanisation à l'échelle de secteurs et constituent par là même des outils de discussion avec les porteurs de projet,
- Le règlement graphique qui délimite les zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et le règlement écrit qui fixe notamment les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones,
- Les annexes opposables aux autorisations de construire et les annexes informatives.

3 - Le PLUI et les choix retenus :

Conformément aux possibilités offertes par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), et compte tenu du contexte de l'intercommunalité, à savoir l'absence de compétence en matière de PLU avant le passage en Métropole, le choix a été fait d'élaborer un PLU qui ne tient lieu ni de PLH ni de PDU.

Le cadre réglementaire du PLU a néanmoins permis de traduire les orientations portées par le PLH et le PDU en matière d'habitat et de mobilités, de manière à en assurer la mise en œuvre opérationnelle.

Le PADD :

Le projet a été élaboré à partir des enjeux et besoins du territoire, des éléments de cadrage issus du SCOT, des objectifs définis pour l'élaboration du PLU, et des enjeux issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement, lesquels ont guidé la définition des orientations stratégiques du PADD et leur traduction réglementaire. Le PADD s'articule ainsi autour de trois axes fondateurs constituant un socle, déclinés en quinze orientations :

Axe 1 - Pour une Métropole rayonnante et dynamique

Axe 2 - Pour une Métropole garante des équilibres et des solidarités

Axe 3 - Pour un environnement de qualité et de proximité pour tous

Le Règlement écrit et graphique :

Dans ce contexte, le règlement a été élaboré de façon à :

- Atteindre les objectifs du PADD,
- Harmoniser les règles applicables en définissant des règles par secteurs et des règles partagées afin de disposer d'un règlement unique à l'échelle des 71 communes,
- Réduire le nombre de zones définies dans les documents d'urbanisme existants.
- Faciliter l'instruction des autorisations du droit des sols par l'intégration d'un lexique unique pour l'ensemble des communes,
- Élaborer un document permettant d'intégrer aisément l'évolution des projets et des réflexions.

Les principales zones du règlement sont les suivantes :

UA (UAA, UAB, UAC),

UBA (UBA1, UBA2), UBB (UBB1, UBB2), UBH pour les hameaux

UCO pour les secteurs de coteaux déjà urbanisés

UD pour les zones d'habitat collectif en dehors des zones de centralité

UX pour les espaces dédiés aux activités économiques (UXA, UXC, UXI, UXM, UXT)

UR pour les secteurs de renouvellement urbains

Les autres urbaines

UA Les zones à Urbaniser (1AU, 2AU)

A pour les espaces Agricoles

N pour les zones Naturelles, NA pour les zones Aquatiques, NB pour les zones Boisées, NO pour les zones de milieux ouverts, NC pour les carrières, NL pour les zones de loisirs, NR pour les zones de restauration des ressources naturelles.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les principes d'organisation et d'aménagement des sites de projet du territoire métropolitain. Elles portent sur toutes les zones 1AU et sur certains secteurs de renouvellement urbain (UR) ou à forts enjeux métropolitains.

Au sein de ces secteurs, les autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec les principes d'aménagement définis. Les OAP ont pour objectif de retranscrire, à l'échelle du projet, les grandes orientations inscrites au PADD.

Ainsi, les orientations développées dans les OAP portent-elles sur la trame verte et paysagère, la protection du patrimoine, l'organisation viaire, la destination des constructions, l'organisation du cadre bâti, le phasage de l'opération à venir, les principes de densification d'îlots, etc. Leur contenu varie selon le site concerné, les objectifs poursuivis, le degré d'avancement du projet, et est complémentaire du règlement de la zone concernée.

Conformément aux articles L.153-15 et R.153-5 du Code de l'urbanisme, les communes sont invitées à émettre un avis sur le projet de PLU **arrêté en Conseil Métropolitain le 28 février 2019**, notamment sur les OAP et les dispositions du règlement qui la concernent directement, **dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet**

Lors de la procédure d'enquête publique, programmée au deuxième semestre 2019, les habitants pourront consulter l'intégralité du dossier et s'exprimer à nouveau sur le projet en émettant des observations. Après les ajustements du dossier qui pourraient s'avérer nécessaires au vu des résultats de ces consultations et de l'enquête publique, le dossier définitif du PLU devrait être soumis pour approbation au Conseil métropolitain début 2020.

Le **conseil municipal**, décide par :

Voix pour 27 voix contre 0 Abstention 0

Article 1 : D'approuver le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal proposé à l'arrêt le 28 février 2018 avec néanmoins des remarques présentées ci-dessous.

Article 2 : De demander la prise en considération des remarques suivantes pour l'approbation du projet :

1 – Le positionnement du corridor écologique à restaurer :

Le corridor écologique à restaurer déjà corridor s'appuie sur le SCOT approuvé de 2000 sous la forme d'une flèche qui a été repris dans le SCOT approuvé en 2015 par la Métropole et qui a été traduit à la parcelle dans le PLUI.

La coupure d'urbanisation sur ce secteur ne permet pas de maintenir une continuité écologique avec le déplacement des espèces entre la forêt de Bord-Louvières et les rives naturelles de la Seine.

Il est demandé de positionner le corridor écologique d'une part sur la zone Agricole au Nord jusqu'en limite communale de Martot, mais également de le décaler vers l'Est afin qu'il puisse y avoir une véritable continuité du nord en partant de la Seine, pour passer par la plaine agricole et rejoindre la partie sud et ses massifs boisés, c'est-à-dire jusqu'à l'axe de ruissellement pour permettre le développement de la faune et la flore.

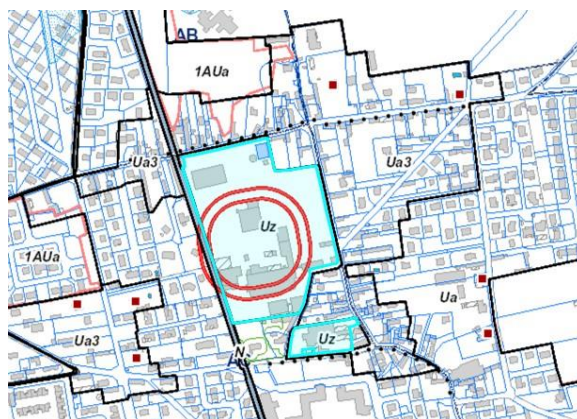
En effet, le positionnement actuel du corridor ne présente aucun intérêt écologique car il part d'un lotissement, la résidence des Thuilliers, pour s'achever sur une zone polluée. Hormis empêcher l'urbanisation en limite des zones urbaines actuelles, il n'a pas la vocation d'un corridor écologique qui doit être de favoriser le déplacement et le développement de la faune et la flore.



2 - Les zones en renouvellement urbain : Auxi-chimique et Azko Nobel

La municipalité demande à ce que les secteurs des sociétés Auxi-Chimique (au sud) et d'Azko Nobel (au nord) puissent être classés en zone de renouvellement urbain afin d'anticiper le changement de vocation de la zone UZ (économie) vers la zone UR (Renouvellement permettant de travailler sur la dépollution des friches industrielles pour une future vocation d'habitat).

La ville demande ainsi l'application des règles de l'URP 13 qui peuvent convenir pour envisager une reconversion de site.

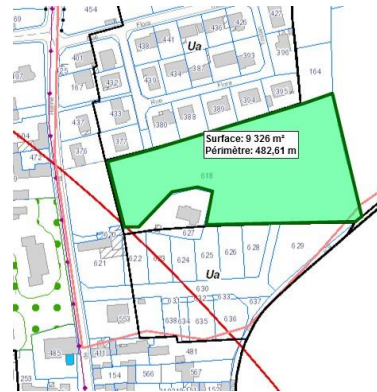


3 – Classement en UBA du lotissement Jacques Hamel :

Il est demandé de rectifier le classement de la partie non urbanisée au-dessus du lotissement Jacques Hamel jusqu'à la limite parcellaire.

En effet, la ville réitère sa demande de classement de la dent creuse en UBA1 afin de travailler sur un projet d'aménagement de cette zone dont les réseaux sont existants à proximité (zone enclavée en Ua). L'idée étant de proposer les grandes lignes d'aménagement avec une OAP sur tout le secteur et pas seulement la partie nouvellement classée.

La modification du classement de la partie jusqu'à la maison au centre ne présente aucun intérêt dans la mesure où l'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Une urbanisation morcelée risque de condamner les accès de la partie Est du reste du site.



4 – L'OAP de la Plaine du Levant (640A) :

Il est demandé la prise en considération des derniers échanges entre la Métropole, le groupement SHEMA FONCIM, la Ville ainsi que la Maitrise d'œuvre INFRASERVICES issus de la réunion du 20.11.2018, et notamment la validation d'une voie en sens unique avec bouclage.

L'OAP devra faire apparaître :

- la voirie avec le bouclage interne retenu,
- L'axe de ruissellement,
- les zones inconstructibles sur les parties privatives liées à l'axe de ruissellement.

4 – L'OAP de la Villette :

Les élus avaient demandé à ce que la rédaction de l'OAP soit retouchée afin que l'accès au nord, qui a été validé par les services de la Métropole, n'apparaisse pas comme un accès « éventuel » mais comme un véritable accès hors périmètre.

L'accès doit être matérialisé comme une voie principale à proximité du cheminement doux afin de permettre une entrée et une sortie du futur quartier localisé au sud.

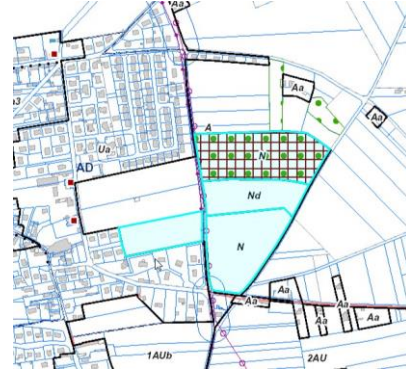
Ainsi, il est demandé de modifier le périmètre de l'OAP afin d'intégrer la voirie aux aménagements qui seront réalisés par l'aménageur du site. En contrepartie, la Ville fera supporter la charge financière des coûts d'aménagement et de VRD par l'aménageur de cette voie à l'aménageur.



5 – La reconversion des sites pollués :

Plusieurs parcelles classées en zone Agricole ou Naturelle sont identifiées dans le PLU avec une couche SIG « polluée » ou non aedificandi (inconstructible).

- Parcelle ZB 100 (N) avec une couche non aedificandi
- Parcelle ZB 98 & 99 (N) avec stockage de gravats par MBTP
- Parcelle AD 37 (1AUB1) : Emprise polluée Hericher ZAC plaine du Levant)
- Parcelle AE 17 ; 18 ; 19 ; 20 et 141 (Aa) : ancien site d'activité en friche



Dans un souci de rationaliser le foncier, la municipalité envisage sur ces secteurs un changement de classement qui permette de travailler sur la dépollution. En effet, si celles-ci restent en zone Agricole ou Naturelle, leur propriétaire n'a aucun intérêt à travailler sur la dépollution.

Une piste de travail pourrait être de les classer en zone Urbaine de Renouvellement tout en ne permettant pas leur constructibilité (avec une couche non aedificandi afin de garantir la réalisation des études de dépollution par leur propriétaire et la présentation d'un projet d'aménagement.

Leur ouverture à l'urbanisation serait ainsi protégée par la nécessité de réaliser des études de dépollution ainsi qu'une modification du PLU.

6 – L'extension du site Branchu :

Le déclassement des parcelles ZA 231 et 232 de la Zone Agricole pour un changement en Zone UXm doit à minima être étendue jusqu'à la seconde emprise au sud (en bleu) afin de pouvoir accueillir les activités de la Société des Transports Julien pressentie. En effet, ce transporteur est actuellement installé en centre-ville et génère des nuisances en termes de bruit pour les riverains.

Au regard des besoins des Transports Julien, à savoir transférer son parc de poids lourd existant sur la Rue de la Villette (5000 m²) et celui installé sur Martot (5000 m²), la superficie actuelle n'est pas suffisante, ce qui ne permet pas le transfert de l'ensemble de ses d'activités (station de lavage, atelier). Le repreneur du site doit pouvoir déposer un Permis de construire permettant de respecter le pourcentage d'espaces verts à conserver, soit 25 % en Zone UZ (environ 4500 m²).

En effet, la parcelle ZA 444 constituant l'accès dispose d'une emprise de 5 730 m², la partie exploitable de la ZA 454 fait 5 829 m² auquel est ajoutée la partie Agricole bitumée déclassée, soit 5 960 m², ce qui représente une superficie totale approximative de 17 520 m² intégralement bitumée.

Le site étant intégralement bitumé y compris sur la partie supplémentaire de la Zone Agricole, il est indispensable de rajouter la partie sud. Toutefois et afin de garantir la préservation de ces 4500 m² en espace vert, le gérant des Transports Julien s'engagerait à planter l'espace avec des arbres de hautes tiges afin de faire un écran à ses activités et permettre un développement de la faune et flore en plaine agricole.



7 – Les cavités :

La municipalité demande que la modification n°2 du PLU de La Ville soit prise en compte afin que l'ensemble des indices de cavités souterraines avérées, indéterminées ou naturels identifiés par le CEREMA dans son rapport 17RR0228 et ses correctifs puissent être reportés sur le projet de PLUI. Certains indices sont aujourd'hui mal positionnés et nécessitent quelques corrections.

Fait à Saint-Pierre-lès-Elbeuf, les jour, mois et an susdits