

VILLE DE BOIS-GUILLAUME
CONSEIL MUNICIPAL DU 29 JUIN 2021
DELIBERATION N°048_2021

VILLE DE BOIS-GUILLAUME (SEINE-MARITIME)

CONSEIL MUNICIPAL
29 JUIN 2021



Date de la convocation : 23/06/2021

Date d'affichage : 23/06/2021

Conseillers en exercice : 33

Conseillers présents régulièrement convoqués : 27

Représentés régulièrement convoqués : 6

Absents : 0

Présents régulièrement convoqués : Mmes et MM.

Théo PEREZ, Melanie VAUCHEL, Michel PHILIPPE, Patricia RENAULT, Jérôme ROBERT, Margaux VANTHOURNOUT, Aurélien BEHENGARAY, Marie MABILLE, Hervé ADEUX, Christine LEROY, Yannick OLIVÉRI-DUPUIS, Grégory DEREN, Hélène SOLER, Jean-Marie LÉGUILLON, Gaëlle RICHET, Stéphane BERTOLETTI, Claire BEHENGARAY, Vincent BOURGES, Marie-Laure PATOUX, Bruno COLESSE, Marie-Françoise GUGUIN, Frédéric ABRAHAM, Marie-Josèphe LEROUX-SOSTÈNES, Gildas QUÉRÉ, Nicole BERGES, Lionel ANSELMO, Isabelle SAINT BONNET

Absents excusés régulièrement convoqués :

M Philippe Emmanuel CAILLÉ pouvoir à M Théo PEREZ, Mme Isabelle HERBERT pouvoir à Mme Melanie VAUCHEL, M Basile BERNARD pouvoir à Mme Margaux VANTHOURNOUT, Mme Soukeyna WILLIER pouvoir à Mme Patricia RENAULT, M Grégoire POUPON pouvoir à Mme Claire BEHENGARAY, M Philippe COUVREUR pouvoir à Mme Isabelle SAINT BONNET

Secrétaire de séance : Mme Marie-Laure PATOUX

4 - OBJET : SECTEUR NEUFCHÂTEL - HAIE - MARE DES CHAMPS - INSTAURATION D'UN PERIMETRE D'ÉTUDE - AUTORISATION

Rapporteur : Michel PHILIPPE au nom du Conseil de la Municipalité

Exposé des motifs valant note explicative de synthèse au sens de l'article L. 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales :

048_2021

La Route de Neufchâtel est un axe historique majeur de Bois-Guillaume et de la Métropole Rouen Normandie. Support d'un flux important de véhicules, cet axe est depuis plusieurs années le lieu d'opérations de renouvellement urbain d'envergure. Il accueille principalement des activités (commerces, bureaux) et de l'habitat, dans des formes urbaines qui manquent de cohérence d'ensemble.

Au-delà de cet axe principal, un réseau plus secondaire de voirie (rue de la Haie, rue de la Mare des champs, etc.) s'est également développé et densifié dernièrement.

L'ensemble de ce secteur est aujourd'hui en pleine mutation.

VILLE DE BOIS-GUILLAUME
CONSEIL MUNICIPAL DU 29 JUIN 2021
DELIBERATION N°048_2021

La ville doit pouvoir accompagner cette évolution afin de rechercher un aménagement cohérent, une programmation et une qualité urbaine, architecturale et paysagère à la hauteur des enjeux des quartiers concernés.

Par ailleurs, la mise en œuvre et la déclinaison des objectifs du Contrat de Mixité Sociale de la Ville de Bois-Guillaume dans le cadre de la volonté de prioriser une mixité urbaine et sociale, implique qu'une attention toute particulière soit apportée à ce secteur à enjeux susceptibles de connaître des évolutions importantes.

Aussi, et dans ce contexte, il est également nécessaire d'étudier finement les besoins en matière d'équipements publics et leur localisation.

Il apparaît par ailleurs que les dispositions du PLUI ne suffisent pas à accompagner de manière satisfaisante les mutations en cours. La Ville doit donc pouvoir encadrer les projets immobiliers dans ce secteur et anticiper les investissements publics inhérents dans un souci de préservation et d'amélioration du cadre de vie pour ses habitants.

Dans ce cadre, il est nécessaire d'ajuster et de définir un projet urbain dessiné, donnant à voir dans le détail la possible évolution de cet axe.

Pour se faire, et ainsi accompagner et organiser la densification bâtie spontanée du secteur, la Commune a défini un périmètre dont elle entend maîtriser le développement. La surface concernée par ce périmètre défini par le plan ci-annexé à la présente délibération, représente environ 120,75 ha.

Afin de définir son projet urbain, la Commune se fixe sur le secteur d'étude les objectifs suivants :

- Reconstruire la Ville sur la ville tout en préservant l'identité, le patrimoine et le cadre de vie de Bois-Guillaume,
- Favoriser la mixité fonctionnelle (habitat, commerce, bureaux, etc.) et la mixité sociale ;
- Conforter la centralité du cœur de ville ;
- Encadrer et maîtriser la densification ;
- Inscrire des principes de transition écologique dans les opérations d'aménagement ;
- Repenser le maillage inter-quartier.

Une étude urbaine doit être menée en amont de la définition du projet. Celle-ci apportera les éléments de réponse vis-à-vis des enjeux suivants :

- L'évaluation de la capacité de densification admissible ;
- La préservation des principaux éléments patrimoniaux ;
- La fluidité et la continuité des cheminements doux ;
- L'adéquation et la localisation des capacités d'accueil des équipements communaux avec les besoins de la population à venir ;
- La structuration des entrées de ville...

La Ville de Bois-Guillaume et la Métropole Rouen Normandie travaillent par ailleurs à la définition d'un plan de circulation incluant le périmètre d'étude de façon stratégique. Les espaces publics et les voiries devront être appréciées au regard de la forme urbaine souhaitée sur ce secteur.

L'instauration d'un périmètre d'étude est prévue par l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme. Il permet à l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme de surseoir à statuer, pour une

VILLE DE BOIS-GUILLAUME
CONSEIL MUNICIPAL DU 29 JUIN 2021
DELIBERATION N°048_2021

durée de deux ans maximum, sur toute demande lorsque des travaux ou constructions sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de cette opération d'aménagement.

Compte-tenu des enjeux exposés ci-dessus, il est proposé de prendre en considération la mise en place de l'étude précitée et d'approuver en conséquence l'instauration d'un périmètre d'étude sur le secteur Neufchâtel - Haie - Mare des Champs tel que précisé dans l'annexe de la présente délibération.

Aussi, il vous est donc proposé D'ADOPTER LA DELIBERATION SUIVANTE :

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L.2121-29,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.300-1 et L.424-1,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Métropole Rouen Normandie approuvé le 13/02/2020,

Vu le Contrat de Mixité Sociale adopté par le conseil municipal le 21 janvier 2021,

Vu l'avis de la commission concernée,

Considérant que l'évolution rapide du secteur Neufchâtel - Haie - Mare des Champs entraîne aujourd'hui une mutation accélérée de grands fonciers et la multiplication des projets immobiliers,

Considérant que l'objectif de rattrapage en matière de production de logement social tel que fixé dans le Contrat de Mixité Sociale nécessite d'avoir une réflexion approfondie du devenir des différents potentiels fonciers sur la commune, en particulier le long de l'axe de la Route de Neufchâtel,

Considérant que les dispositions actuelles du P.L.U.I. ne suffisent pas à accompagner de manière satisfaisante les mutations en cours,

Considérant que la poursuite du développement du secteur précité doit être menée conformément à la stratégie d'aménagement de la Ville dont les objectifs sont:

- D'assurer la mixité des fonctions urbaines (habitat, commerces, bureaux, loisirs),
- De rechercher et de créer une identité urbaine,
- De diversifier l'offre de logements et mettre en adéquation cette offre avec les orientations du P.L.H.,
- De définir les meilleures localisations pour répondre aux besoins en équipements, notamment scolaires, sportifs, culturels, etc ...,
- De calibrer le maillage des voies et dessertes du secteur pour en améliorer le fonctionnement urbain et prendre en compte le plan de circulation en cours d'élaboration sur l'ensemble du territoire de la commune.
- De lutter contre les phénomènes d'îlots de chaleur, contribuer à la renaturation des espaces publics et favoriser la préservation ou le développement des biotopes à travers un maillage écologique,

Considérant que dans l'attente de la matérialisation de ce projet d'aménagement et pour ne pas obérer la réalisation des objectifs de la Ville de Bois-Guillaume sur ce secteur, un périmètre d'étude doit être institué.

Après en avoir délibéré,

PREND en considération la nécessaire mise en place de l'étude précitée qui permettra de définir un projet urbain détaillé aux abords de l'axe structurant de la Route de Neufchâtel,

VILLE DE BOIS-GUILLAUME
CONSEIL MUNICIPAL DU 29 JUIN 2021
DELIBERATION N°048_2021

DÉCIDE d'instaurer un périmètre d'étude sur le secteur cartographié en annexe,

DÉCIDE que la procédure du sursis à statuer pourra être appliquée à toute demande d'autorisation de travaux, construction ou installation à l'intérieur dudit périmètre,

PRÉCISE que ce périmètre d'étude fera l'objet de mesures de publicités, conformément à l'article R.424-24 du Code de l'Urbanisme et figurera en annexe du P.L.U.I., en application de l'article R.151-52 13° du même Code.

AUTORISE le Maire, ou le 3^{ème} Adjoint au Maire, à prendre toutes les dispositions et à accomplir toutes formalités pour l'exécution de la présente délibération.

MF.GUGUIN, N.BERCES, L.ANSELMO, G.QUÉRÉ et MJ.LEROUX-SOSTÈNES s'abstiennent de voter.

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré, adopte les propositions du présent rapport :

Pour : 28

Contre : 0

Abstention : 5

Pour extrait certifié conforme,



Théo PEREZ
Maire

Transmis Préfecture : 01/07/2021
Affichage : 01/07/2021
Retrait affichage :