

# Notice de synthèse préalable à la délibération approuvant la modification du PLU

## Présentation de la procédure

Approuvé le 17 janvier 2008, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville poursuit une double vocation :

- prescrire des règles strictes de construction afin de garantir une urbanisation mesurée, rationnelle et économe de l'espace,
- accompagner, organiser et permettre le développement de la commune sur les plans économique et social.

Conçu comme un document souple et évolutif, le PLU est appelé à être révisé ou modifié régulièrement, notamment pour tenir compte de préoccupations nouvelles, d'opportunités ou de projets d'aménagement devenus matures et entrant dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

C'est dans ce contexte qu'il est apparu nécessaire, 18 mois après son entrée en vigueur, de modifier quelques dispositions du PLU afin :

- d'une part, de préciser ou d'ajuster certaines règles de construction,
- d'autre part, de permettre la construction d'un établissement d'enseignement sur une zone destinée à être urbanisée.

Plusieurs points ont justifié la modification du Plan Local d'Urbanisme

- 1<sup>er</sup> : la nécessité de préciser et d'ajuster la partie réglementaire du PLU ainsi que quelques éléments du rapport de présentation,
- 2<sup>ème</sup> : la volonté de limiter l'urbanisation dans le quartier de la rue Raoul Gloria, quartier atypique du Mont Fortin, par le rattachement de ce territoire au secteur UEa,
- 3<sup>ème</sup> : le besoin d'étendre le secteur AUe « nord du Collège » afin de permettre la construction d'un établissement d'enseignement.

Ces points ont eu des effets sur les différents documents constituant le PLU et plus particulièrement sur :

### - le rapport de présentation

qui a dû être mis en cohérence avec la partie réglementaire du PLU et avec l'élargissement du périmètre de la zone AUe « nord du collège » qui a nécessité d'opérer des rectifications notamment dans le tableau récapitulatif des surfaces.

### - le règlement

qui a fait l'objet d'ajouts de schémas, d'une mise à jour de formulations sujettes à interprétation, de corrections ou encore d'ajustements de règles qui ont nécessité de modifier quelques points du règlement.

## - le schéma graphique

ajusté pour tenir compte:

- d'une part, du déplacement des limites entre la zone UE et le secteur UEa, dans le quartier de la rue Raoul Gloria.

- d'autre part, de la diminution de 4 hectares de la zone AU «des rouges terres » au profit du secteur AUe « nord du collège ».

## - les orientations d'aménagement

L'augmentation du périmètre du secteur AUe « nord du collège » a généré un complément du document « orientations d'aménagement ».

## - l'étude complémentaire L111-1-4

Le nouveau périmètre du secteur AUe « nord du collège » ayant porté l'une des limites de la zone le long de la RD 928 (route de neufchâtel ancienne route nationale 2028), a nécessité la prise en compte dans l'étude L.111.1.4. de cette voie, classée à grande circulation, en édictant de mesures particulières permettant d'assurer une bonne intégration des constructions dans l'environnement, notamment par un accompagnement paysagé du bâti.

# Notice explicative sur les modifications

## 1. Précisions et ajustements du rapport de présentation

### 1.1. Dénomination des différentes zones à urbaniser

Il est apparu opportun de bien différencier les zones à urbaniser. La terminologie de la zone AU peut en effet prêter à confusion dans la mesure où elle laisse penser que les différents secteurs AUe, AUz et AUy en font partie intégrante de, ce qui n'est pas le cas spatialement. Pour mettre un terme à ce problème de sémantique et rendre la lecture des documents constitutifs du PLU plus aisée, la « zone AU » réservée à l'urbanisation future est dorénavant dénommée « zone AU des rouges terres ».

### 1.2. Desserte des zones à urbaniser en voies et réseaux

Le rapport de présentation, dans ses articles 6.6.6 et 6.6.7 pages 176 et 177, précise les caractéristiques de desserte en eau, assainissement, réseaux électriques et gaz naturel dans l'ensemble des zones à urbaniser en faisant parfois l'amalgame des différentes zones.

La rédaction ne distingue pas suffisamment les réseaux périphériques aux zones concernées, des réseaux à construire à l'intérieur de ces mêmes zones. Il en résulte un manque de précision et de lisibilité auquel il convient de remédier en suivant très strictement les dispositions du Code de l'urbanisme, et plus particulièrement celles de l'article R123-6.

Il est donc justifié dans le rapport de présentation de la distinction entre :

- la « zone AU des rouges terres », dont les voies et réseaux présents à la périphérie ne sont pas suffisants pour permettre une urbanisation,

- les secteurs AUe, AUy et AUz dont les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement situés en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- La modification a pour but de reprendre la rédaction des différents chapitres et des articles 6.6.6 et 6.6.7 concernant la desserte en réseaux, en apportant plus de clarté et en renseignant la capacité des différents réseaux existants à la périphérie immédiate de chaque zone à urbaniser.

Toujours en référence aux différents territoires à urbaniser, le rapport de présentation page 116 évoque la notion « de schéma d'aménagement global », appellation différente de celle prévue par le Code de l'urbanisme, qui mentionne... « opération d'aménagement d'ensemble » .

Il y a donc eu lieu de faire figurer dans les différents documents du PLU, au lieu et place des différentes expressions utilisées, l'appellation « opération d'aménagement d'ensemble ».

- La modification a pour but d'utiliser des désignations cohérentes et homogènes.

## 2. Précisions et ajustements de la partie réglementaire du PLU

### 2.1 Précisions matérielles

Il s'est agi globalement de reprendre quelques mots ou formulations utilisés mal à propos, de supprimer certaines redondances, de compléter des règles édictées par un croquis explicatif ou encore de corriger des fautes de syntaxe.

Les principales et plus nombreuses se situent dans l'ensemble des articles 10 - « Hauteurs des constructions », dans lesquels ont été supprimés les mots « au tableau », qui ne sont pas justifiés, « de la SHON du rez-de-chaussée » remplacés par « de l'emprise au sol de la construction », et ajouté « qui » pour « les machineries d'ascenseur qui devront être intégrées à la volumétrie de la construction ».

Au sein de l'ensemble des articles 12 -« stationnement des véhicules », a été ajouté « de » dans la phrase « une place pour 30m<sup>2</sup> de SHON »

Concernant les articles 13 « espaces libres et plantations », la totalité de la phrase « Le respect des plantations existantes est impératif » a été supprimée. En effet, on ne peut pas contraindre dans un PLU un propriétaire à maintenir un arbre en place, sauf s'il s'agit d'un Espace Boisé Classé -EBC - ou d'un arbre inscrit au patrimoine.

Le temps des verbes se voit également modifié, « se révélera » et « sera obligatoire » étant mis au présent.

Pour ce qui concerne les différents territoires à urbaniser, le règlement page 54 (article AU 2) évoque la notion de « schémas de secteur », appellation différente de celle prévue par le Code de l'urbanisme, qui mentionne..... « *Opération d'aménagement d'ensemble* ».

Il y a donc eu lieu de rectifier la phrase en reprenant les termes du Code de l'urbanisme.

- La modification a pour objectif de compléter ou de corriger des formulations inadaptées.

## 2.2 Précisions d'ordre réglementaire

Il s'agit de compléter certaines dispositions des zones urbaines, notamment concernant les articles 6 « *implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* », et 7 « *implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* ».

### 2.2.1 Gabarit des extensions de construction

Aujourd'hui dans le secteur UEa du PLU approuvé, aucune extension cohérente en bordure de voie n'est possible. En effet, la faible largeur des voies, notamment dans le quartier du Mont Fortin, détermine un gabarit dont la hauteur à l'alignement n'est pas suffisante en regard de celle du tissu existant. Afin de régler cette anomalie, la règle retenue dans la version modifiée est celle qui est appliquée dans la zone UD, à savoir : une hauteur maximale à l'alignement égale à la largeur de l'emprise publique au droit de l'extension envisagée.

- La modification a pour objectif de compléter les dispositions concernant les hauteurs dans le secteur UEa.

### 2.2.2. Uniformisation de la hauteur pour les constructions

Les articles 7 subissent une modification. En effet, en l'état actuel les constructions en limites séparatives y sont autorisées ; cependant la règle diffère selon qu'il s'agit d'une construction d'une superficie inférieure à 20m<sup>2</sup> ou de l'extension d'une construction existante.

La hauteur autorisée est alors respectivement fixée à 3m50 ou à 4 m.

Cette différence (3m50 ou 4m) s'avère difficilement justifiable et génère de la confusion. Il convient donc d'unifier cette hauteur.

- La modification a pour objectif de fixer la hauteur par rapport aux limites séparatives à 3m50 dans la plupart des zones du PLU, qu'il s'agisse d'une construction d'une superficie inférieure à 20m<sup>2</sup>, ou de l'extension d'une construction existante.

### 2.2.3 Précision du gabarit maximal en secteurs UEa

Afin d'harmoniser les règles sur l'ensemble du document, une précision sur le gabarit maximal est apportée à l'article 7, en reprenant la formulation accompagnée d'un croquis déjà utilisé pour les autres zones.

## 3. Ajustements du schéma graphique (plan du zonage)

### 3.1 Quartier de la rue Raoul Gloria.

Comme évoqué en préambule, la modification du schéma graphique a pour but d'ajuster le zonage dans le quartier de la rue Raoul Gloria, correspondant à un triangle délimité par les rues de l'Eglise, de la Haie et Raoul Gloria, actuellement classé en zone UE afin de l'intégrer au secteur UEa.

Cette modification est justifiée par la topographie des parcelles. Par ailleurs, le caractère atypique des constructions milite en faveur d'une incorporation de ce triangle au secteur UEa correspondant au versant sud du Mont Fortin.

#### a. Secteur AUe « nord du Collège »

Le secteur à urbaniser « nord du collège » est principalement destiné à accueillir du logement. Il se développe sur une surface d'environ 13,5 hectares. La ville envisage d'accueillir au nord de ce secteur un établissement d'enseignement et ses annexes.

Pour ce faire, il convient de transférer un peu moins de 4 hectares de la zone AU « des rouges terres » vers le secteur AUe « nord du collège », permettant ainsi d'accueillir cet établissement.

Ce transfert a des effets directs sur le plan de zonage et le document « orientations d'aménagement », quelques effets indirects sur le règlement et le rapport de présentation.

Il nécessite également de compléter l'étude justifiant des dérogations à l'article L111-1-4. En effet, la modification de zonage à proximité d'un axe classé à grande circulation impose ici, un recul de toute construction et installation de 75 mètres par rapport l'axe de la voie.

Déroger à cette règle par l'édiction de mesures spécifiques étant possible, la commune a décidé de fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues à cet article.

Bien entendu, cette dérogation sera compatible avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale des opérations ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages créés.

- La modification des limites de zones, entre la zone UE et le secteur UEa, ainsi qu'entre le secteur AUe « nord du collège » et la zone AU des rouges terres, génère deux déplacements de limite de zone sur le schéma graphique.
- Nécessite un complément de l'étude L111-1-4.

C'est donc pour l'ensemble de ces raisons qu'une procédure de modification a été mise en œuvre en application de l'article L123-13 du Code de l'urbanisme.

Le dossier de modification a tout d'abord été transmis aux personnes publiques associées et ensuite soumis à enquête publique du lundi 2 mars au mercredi 1<sup>er</sup> avril 2009 inclus.

Monsieur REYMOND a été désigné en qualité de commissaire enquêteur et à tenu ses permanences les

- lundi 2 mars de 9h à 12h
- vendredi 20 mars de 14h30 à 17h30
- samedi 28 mars de 9h à 12h
- mercredi 1er avril de 14h30 à 17h30

Parmi les personnes publiques, consultées la Ville de Mont Saint Aignan, le service Départemental de l'architecture et du patrimoine, l'Inspection Académique, la Chambre d'Agriculture et COPLANORD, nous ont fait savoir par courriers que ce dossier n'appelait pas d'observation de leur part.

Monsieur REYMOND a rendu son rapport le 27 avril 2009.

Il précise que le registre mis à disposition du public comporte trente et une annotations, et qu'il a recueilli les déclarations de 18 personnes.

Parmi les principales déclarations ou annotations, il relate,

- l'avis favorable de nombreuses personnes qui se sont exprimées au cours de l'enquête sur le projet de rattachement au secteur UEa du quartier de la rue Raoul Gloria,
- l'avis de deux représentants du groupe d'opposition municipale Progrès Solidarité Ecologie qui s'interrogent notamment sur la capacité des réseaux et l'impact des déplacements engendrés par la venue d'un lycée,

Il précise également avoir reçu quelques personnes pour des sujets ne figurant pas au projet de modification.

En conclusion , il précise que le dossier soumis à enquête est conforme aux choix arrêtés par la commune, qu'il intègre de nouvelles données comme le projet de construction d'un lycée, qu'il corrige et ajuste certaines dispositions notamment réglementaires, et s'attache à préserver le cadre de vie et l'environnement.

Il émet un avis favorable au projet de modification du PLU.

Le rapport du Commissaire Enquêteur est tenu a disposition du public.

RAPPORT RELATIF A L'ENQUETE  
PUBLIQUE SUR LE PROJET DE  
MODIFICATION DU P.L.U. DE  
BOIS GUILLAUME

MARS 2009

### Déroulement de la consultation

La consultation du public a pris place du lundi 02 mars au mercredi 01 avril 2009, soit 31 jours consécutifs. Le registre d'enquête ouvert et paraphé par mes soins ainsi que le dossier complet du projet de modification du P.L.U. ont été mis à disposition de la population aux jours et heures d'ouverture de la mairie dans les locaux du service urbanisme. Une mise en parallèle des dispositions en vigueur (P.L.U. approuvé) avec celles du projet de modification avait été réalisée par le service urbanisme de façon à faciliter lecture et compréhension. Il en était de même pour les plans de zonage des deux dossiers affichés côte à côte en permanence.

### Examen des déclarations et annotations

Le registre mis à disposition du public comporte trente et une annotations. Parmi ces annotations, sept comportent deux signataires, une trois signataires et une cinq signataires. Le registre intègre de plus trois feuillets de la même motion paraphée par cinquante trois personnes.

Pour ma part, au cours des quatre permanences j'ai recueilli les déclarations de dix huit personnes.

### **Déclarations et annotations relatives au projet de modification :**

#### 1- Projet de rattachement du quartier dit de la rue Gloria au secteur UEa

Le thème du rattachement du quartier dit de la rue Gloria au secteur UEa, ainsi que la limitation des possibilités d'urbanisation qui en découlera pour celui-ci, a été majoritairement abordé par les personnes qui se sont exprimées (28 annotations sur le registre et 10 observations orales). Toutes se sont prononcées favorablement au projet de modification sur ce point par une formulation identique mentionnant toutefois des « inondations répétées et collecteurs d'eaux pluviales saturés ». En outre, les personnes que j'ai reçues à ce sujet m'ont exprimé leur profond attachement à l'aspect et aux dimensions de l'habitat individuel ainsi qu'à la qualité de vie qui en résulte.

#### *Examen des points abordés :*

Le triangle délimité par les rues Gloria, de la Haie et de l'Eglise est situé en lisière du plateau, quasiment au niveau de la crête militaire et orienté vers le fond du talweg où serpente la rue Verte. Par ces aspects, il participe à cet ensemble classé UEa constitué de collines bâties sur parcellaires étroits et lamifiés perpendiculairement aux voiries qui escaladent la pente. Par suite, la proposition visant à son rattachement au secteur UEa s'inscrit dans cette logique physique.

L'évocation d'inondations répétées et de réseaux saturés incite à s'interroger sur la capacité globale du système d'assainissement pluvial pour cette partie des plateaux nord. Cette compétence relevant de la Communauté d'Agglomération de Rouen (C.A.R.), il serait utile que cette dernière communique quels dysfonctionnements ses services ont observés et les dispositions qu'ils proposent pour y remédier.

Les conclusions des études d'aménagement en cours (zone AU et secteur AUe) ou à venir (études de circulation, de transport) ne devraient pas remettre en cause la modification du P.L.U. En effet, le P.L.U. fixe les modalités d'utilisation des sols (nature, vocation et conditions de l'occupation des sols). Les études d'aménagement interviennent à partir de ces données, c'est-à-dire postérieurement, pour déterminer les conditions techniques de mise en œuvre de l'occupation des sols. Ainsi, compte tenu des éléments précités, il ne me paraît pas opportun d'attendre le résultat des études d'aménagement pour modifier le P.L.U. comme demandé par le groupe PSE.

### 3- Projet de clarification et d'ajustement des pièces écrites (règlement et rapport de présentation)

Ce point du projet de modification n'a fait l'objet, sur le fond, d'aucune observation écrite ou orale. Une seule demande d'explication m'a été formulée relativement à la forme adoptée pour la présentation, jugée peu claire.

#### *Examen de l'observation :*

La totalité des textes modifiés a été présentée de façon identique. Le texte actuel (P.L.U. approuvé) précédé de la « version actuelle » avec à sa suite, en caractères penchés, la proposition modifiée elle-même précédée de la mention « version modifiée ». Cette présentation, à mon avis, avait l'avantage de la simplicité tout en assurant un repérage aisé des points concernés. Pour ma part, concernant le fond des sujets traités, j'ai noté que les projets de modification des pièces écrites ont été établis en vue d'éliminer les points pouvant prêter à confusion. Certaines rédactions ont été reprises pour clarifier ou unifier (hauteur des constructions, gabarit maximal pour l'ensemble des zones). D'autres comme les orientations d'aménagement et l'étude complémentaire justifiant des dérogations à l'article L.III.1.4 du C.U ont été complétées pour prise en compte du projet d'extension du secteur AUe. Ce travail important devrait à l'avenir faciliter l'exploitation du P.L.U.

### 4- Autres points évoqués sur le projet de modification

Une annotation au registre du président du comité du cadre de vie des plateaux nord (C.C.V.P.N.) qui regrette que la présente modification du P.L.U. intervienne un an après son approbation. Cependant, il juge les modifications nécessaires mais s'inquiète de leurs incidences en termes de circulation et de sécurité.

Une annotation au registre d'une personne qui s'interroge sur le pourquoi de la modification du P.L.U. un an après son approbation. Elle pose également la question des réseaux en périphérie de la zone AU et du secteur AUe.

#### *Examen du point abordé :*

Le code de l'urbanisme ne fixe aucune condition de délai pour procéder à la modification d'un P.L.U. approuvé. L'initiative appartient à l'autorité concernée (le maire ou le président de l'E.P.C.I. compétant selon le cas).

## CONCLUSION

Ainsi que relaté dans le rapport ci-joint, l'enquête que j'ai conduite portait sur la modification du plan local d'urbanisation de Bois Guillaume approuvé le 17 janvier 2008.

Au cours de cette mission j'ai pu constater le travail effectué par les auteurs de ce projet dans le souci du respect des objectifs communaux et des orientations qui en découlent. L'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur. L'information du public a parfaitement été effectuée. Les habitants qui se sont déplacés ont tous montré l'intérêt qu'ils portaient à leur cadre de vie et à l'évolution de leur commune.

Le dossier soumis à l'enquête est conforme au choix arrêtés par la commune. Il intègre de nouvelles données comme le projet de construction d'un lycée d'enseignement général. Il corrige et ajuste certaines dispositions notamment réglementaires. Il s'attache à préserver le cadre de vie et l'environnement.

En conclusion, j'émet un avis favorable au projet de modification du plan local d'urbanisme de Bois Guillaume.

- Le commissaire enquêteur -

  
27.04.09