

MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE

COMMUNE DU MESNIL-ESNARD

Plan Local d'Urbanisme Modification simplifiée n°2

Notice explicative

PLU approuvé le 06.09.2004
Modification n°1 le 30.06.2005
Modification n°2 le 14.04.2011
Modification simplifiée n°1 le 20.10.2011

Vu pour être annexé à la délibération
en date du :

SOMMAIRE

1. Choix de la procédure	3
2. Contexte communal	4
3. Exposé des motifs du projet de modification simplifiée n°2 du PLU	4
4. Modifications proposées au document d'urbanisme	5
5. Conclusion	10

1. Choix de la procédure

Depuis le 1^{er} janvier 2015, la Métropole Rouen Normandie est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et documents en tenant-lieu. L'exercice de cette compétence par la Métropole ne permet plus aux communes de prescrire de nouvelles procédures d'évolution de leur document d'urbanisme. Dans l'attente du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), la Métropole peut toutefois engager des procédures simplifiées telles que des modifications ou mises en compatibilité. C'est dans ce contexte que la commune du Mesnil-Esnard a sollicité la Métropole afin que soit mise en œuvre une procédure de modification simplifiée de son PLU.

En effet, la commune du Mesnil-Esnard n'ayant pas atteint le taux de 20% de logements sociaux fixé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, elle souhaite favoriser la mise en œuvre de projets visant à la construction de ce type de logements. C'est dans cette optique que la commune a identifié un terrain dont elle est propriétaire. Néanmoins celui-ci est situé dans une zone réservée à l'accueil d'équipements sportifs et l'on peut observer que les limites de zone ne jouxtent pas parfaitement les limites parcellaires. L'objectif de la procédure consiste donc à ajuster le zonage de cette parcelle.

Par ailleurs, certains emplacements réservés ont fait l'objet d'aménagement et c'est là l'occasion d'actualiser la liste figurant dans le PLU.

→ Ainsi, en application de l'article L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme, la Métropole Rouen Normandie engage une procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune du Mesnil-Esnard afin de répondre aux objectifs suivants :

Modification n°1 : Évolution du zonage au droit d'une parcelle communale dans le secteur du Haut-Hubert,

Modification n°2 : Actualisation de la liste des emplacements réservés, et notamment la suppression des emplacements réservés n°1, n°3, n°7 et n°8.

Le dossier de mise à disposition du public sera composé :

- de la présente notice explicative développant l'objet de la procédure, présentant le projet et ses justifications,
- du rapport de présentation / pièce n°1, avant et après évolution,
- du règlement graphique (ou « plan de zonage ») / pièce n°5, avant et après évolution,
- de l'annexe listant les emplacements réservés / pièce n°8.3, avant et après évolution.

*** * * * ***

Le présent dossier présentant le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune du Mesnil-Esnard sera notifié aux Personnes Publiques Associées et à Monsieur le Maire de la commune du Mesnil-Esnard pour avis, avant la mise à disposition du public.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, et le cas échéant, les avis émis par les Personnes Publiques Associées seront mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Les modalités de cette mise à disposition du public ont été définies par délibération du Conseil Métropolitain en date du 23 mars 2016.

À l'issue de la mise à disposition, le Conseil Métropolitain présentera le bilan de la mise à disposition du projet de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune du Mesnil-Esnard, et sera amené à se prononcer par délibération sur l'approbation du projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des observations du public.

2. Contexte communal

Le PLU de la commune du Mesnil-Esnard, approuvé le 6 septembre 2004, détermine des objectifs pour assurer la mixité sociale sur son territoire, relayés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Cependant, cette volonté affichée n'a pas suffi à atteindre le pourcentage de 20% de logements sociaux fixé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 au sein du parc de logements.

La commune du Mesnil-Esnard souhaite néanmoins respecter l'objectif et c'est pourquoi elle s'est engagée dans une démarche d'élaboration d'un contrat de mixité sociale avec l'État, la Métropole Rouen Normandie et l'Établissement Public Foncier de Normandie afin d'anticiper et d'encadrer la production de logements sur la prochaine période triennale (2017-2019).

C'est dans ce contexte que la commune du Mesnil-Esnard a ciblé un terrain lui appartenant pour réaliser une opération de construction de logements aidés. Il s'agit d'un terrain situé dans le secteur du Haut-Hubert, à proximité de commerces, d'équipements publics (Collège Hector Malo, salles d'activités sportives Bernard Denesle et du SIVOM, espace d'activités culturelles Léonard de Vinci) et de la route de Paris (RD6015), sur laquelle circule la ligne de transports en commun F5 (Lycée Galilée à Franqueville Saint-Pierre < > Théâtre des Arts à Rouen). Cependant, cette parcelle d'une superficie de 9.651 m² est réglementée par trois zones différentes du PLU, rendant son aménagement très complexe et justifiant la mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée du PLU.

Le PLU de la commune du Mesnil-Esnard, approuvé le 6 septembre 2004, prévoit par ailleurs un certain nombre d'emplacements réservés. Deux d'entre eux ont d'ores et déjà été réalisés et un troisième n'est plus justifié. Aussi, afin de ne pas contraindre la réalisation d'un projet sur cette troisième parcelle, il est nécessaire de supprimer l'emplacement réservé correspondant.

3. Exposé des motifs du projet de modification simplifiée n°2 du PLU

Le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune du Mesnil-Esnard présenté traduit la volonté communale de favoriser la mixité sociale sur son territoire et de tenir à jour les outils de maîtrise foncière déployés par le document. C'est la raison pour laquelle le Président de la Métropole Rouen Normandie a prescrit la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Mesnil-Esnard, par arrêté n°PPPR 17.22 en date du 6 février 2017, afin de :

- **Modification n°1** : Évolution du zonage et de la délimitation des zones au droit d'une parcelle communale dans le secteur du Haut-Hubert :
 - cette parcelle est classée principalement en zone Ue et ponctuellement en zones Uc et Uz1. Afin de faciliter la réalisation d'un projet d'habitat social, il convient de classer l'ensemble de la parcelle en zone Uc et par conséquent d'ajuster les limites de zones.

- **Modification n°2** : Actualisation de la liste des emplacements réservés et notamment la suppression des emplacements réservés n°1, n°3 et n°8 et de leur périmètre respectif sur le plan de zonage :
 - emplacement réservé n°1 à vocation d'équipement public ou de parking au titre du PLU actuel, pour lequel le besoin n'est plus exprimé (un parking relais a été réalisé à proximité du carrefour entre la route de Paris (RD 6014) et la rue Hector Malot / le besoin en équipement public n'est pas formulé),
 - emplacement réservé n°3 à vocation d'élargissement de voirie à l'angle de la route de Paris et de la rue Sébastopol, pour lequel les travaux sont achevés,
 - emplacement réservé n°7 à vocation de construction de logements intergénérationnels ou sociaux, ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif au 141 route de Paris, pour lequel les acquisitions sont réalisées.
 - emplacement réservé n°8 à vocation de construction de logements intergénérationnels ou sociaux, ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif au 43 route de Paris, pour lequel les acquisitions sont réalisées.

4. Modifications proposées au document d'urbanisme

Les modifications proposées engendrent une évolution des dispositions du PLU actuellement en vigueur, en particulier celles :

- du règlement graphique (pièce n°5) pour l'ajustement des limites de zones et le classement de la parcelle concernée par le projet d'habitat aidé, ainsi que pour les terrains impactés par les périmètres d'emplacements réservés à supprimer,
- du rapport de présentation (pièce n°1) concernant les emplacements réservés,
- des annexes (pièce n°8.3) concernant les emplacements réservés.

Modification n°1 : Parcelle référencée AI 210, soumise simultanément aux dispositions des zones Ue (à 92,4%), Uz1 (à 7,5%) et Uc (à 0,1%), qu'il convient de **reclasser intégralement en zone Uc**.

Modification n°2 : Actualisation de la liste des emplacements réservés :

- Parcelle référencée AD 195, concernée par l'emplacement réservé n°1, qu'il convient de **supprimer**.
- Parcelle référencée AW 2, concernée par l'emplacement réservé n°3 dont le périmètre est également à cheval sur le domaine public, qu'il convient de **supprimer**.
- Parcelle référencée AS 17, concernée par l'emplacement réservé n°7, qu'il convient de **supprimer**.
- Parcelle référencée AK 425, concernée par l'emplacement réservé n°8, qu'il convient de **supprimer**.

Les autres pièces du PLU, notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement écrit, ne font l'objet d'aucune évolution.

4.1. Les modifications apportées au rapport de présentation / pièce n°1

Modification n°1

La modification n°1 n'a pas d'incidence sur le rapport de présentation.

Modification n°2

Le rapport de présentation précise des orientations en matière de définition des emplacements réservés (page 44) :

e) les emplacements réservés

On dénombre sur le territoire communal 7 emplacements réservés dont :

- *2 sont destinés à l'élargissement des voies communales afin de mieux répondre aux besoins en matière de circulations automobiles et/ou d'intégration des modes doux.*
- *2 doivent permettre de sécuriser des carrefours en offrant une meilleure lisibilité (angle route de Paris – rue Sébastopol), en ralentissant le trafic afin d'assurer la bonne desserte des différents quartiers existants ou futurs (carrefour RD138 – chemin de Rouen – Gabriel David).*
- *2 sont destinés à la réalisation de projets de logements intergénérationnels ou sociaux, ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif.*
- *1 est destiné à un équipement public ou un parking.*

Il est proposé de substituer par la formulation suivante :

e) les emplacements réservés

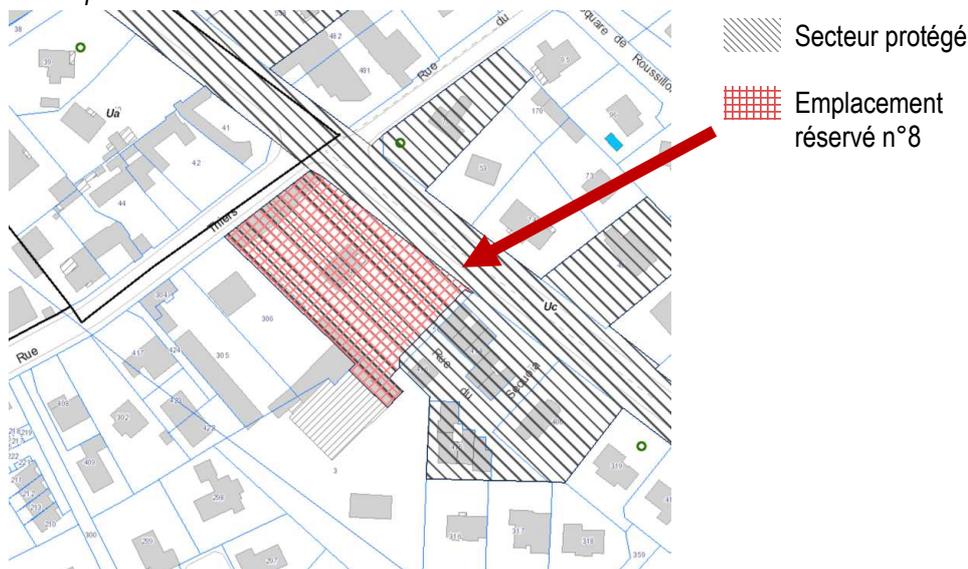
On dénombre sur le territoire communal 3 emplacements réservés dont :

- *2 sont destinés à l'élargissement des voies communales afin de mieux répondre aux besoins en matière de circulations automobiles et/ou d'intégration des modes doux.*

Extrait du règlement graphique – emplacement réservé n°7 :



Extrait du règlement graphique – emplacement réservé n°8 :



Il est proposé de substituer par la formulation suivante, le tableau figurant en légende du règlement graphique :

	Destination de l'emplacement réservé	Bénéficiaire
②	Élargissement de voirie – rue de Corval	Commune
⑤	Élargissement de voirie – Chemin des Ondes	Commune
⑥	Aménagement du carrefour RD138-Gabriel David-chemin de Rouen	Commune

Au droit des emprises des emplacements réservés n°1, n°3, n°7 et n°8, le règlement graphique sera modifié comme suit (NB : la représentation graphique du secteur protégé a été remplacée par le figuré suivant : ) :

Extrait du règlement graphique modifié – emplacement réservé n°1 supprimé :



Extrait du règlement graphique modifié – emplacement réservé n°3 supprimé :



Extrait du règlement graphique modifié – emplacement réservé n°7 supprimé :



Extrait du règlement graphique modifié – emplacement réservé n°8 supprimé :



4.3. Les modifications apportées à l'annexe « Emplacements réservés »

Modification n°1

La modification n°1 n'a pas d'incidence au titre des annexes.

Modification n°2

L'annexe 8.3 dénommée « Emplacements réservés » liste et situe chacun des emplacements réservés en précisant leur périmètre sur des relevés cadastraux. Les mentions et plans de situations correspondants aux emplacements réservés n°1, n°3, n°7 et n°8 seront supprimés.

5. Conclusion

La modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme du Mesnil-Esnard a pour principal objectif de permettre la réalisation de certains projets d'aménagement importants pour la commune, notamment pour la réalisation de logements aidés sur une parcelle communale. Cette procédure s'inscrit dans le cadre du projet de contrat de mixité sociale et contribue à atteindre les objectifs définis par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

Cette modification simplifiée est tout à fait mineure puisqu'elle ne change pas la vocation du zonage défini dans le Plan Local d'Urbanisme du Mesnil-Esnard et n'a pas d'incidence sur le projet de territoire, tel qu'il a été initialement défini notamment au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le présent dossier sera transmis à Monsieur le Maire du Mesnil-Esnard et aux Personnes Publiques Associées préalablement à la mise à disposition du dossier au public.