

VILLE DE SAINT ETIENNE DU ROUVRAY

- - -

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- - -

Présentation de la modification du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville actuellement en vigueur a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 15 décembre 2011. Son application ne rencontre pas d'obstacle majeur et ne nécessite donc pas de remise en cause fondamentale des principes établis en 2011.

Néanmoins, afin de tenir compte de la nécessaire évolution de la trame urbaine, tout en respectant l'économie générale du plan, il convient d'y apporter aujourd'hui quelques modifications indispensables pour permettre la bonne mise en œuvre des projets, notamment de reconversion et de développement urbains.

La modification porte sur les points suivants, tels que définis par le Conseil Municipal lors de sa séance du 17 octobre 2013 :

- La réduction de la superficie de la zone 2AUh1 et l'incorporation de cette assiette à la zone UB dans la perspective de la reconversion à usage d'habitat du secteur dit « Marc Seguin »
- L'évolution de la réglementation sur une partie de la zone UYa en vue de la réalisation du projet de transfert du CFA Lanfry sur le Technopôle du Madrillet.

Reconversion du secteur « Seguin »

Situé au Nord Est de la commune, le secteur Marc Seguin se positionne en carrefour urbain, à la jonction des axes Nord/Sud (rue de Paris) et Est/Ouest (avenues des coquelicots / Julian Grimau) du territoire communal. Le site est actuellement occupé par d'anciennes activités industrielles, désaffectées ou en voie de l'être, insérées dans un tissu urbain contraint et incompatibles avec les

secteurs d'habitat riverains. Sa reconversion s'inscrit dans le processus de renouvellement urbain que la Ville a engagé depuis 2001. Elle concourt à l'optimisation foncière de l'espace et permet d'engager le scénario de reprise démographique.

Dans cette perspective, le Plu approuvé le 15 décembre 2011 a délimité sur le secteur « Marc Seguin » une zone 2AUh1 (zone à urbaniser à vocation d'habitat) d'une superficie totale d'environ 5,5 ha dont l'ouverture à l'urbanisation est notamment conditionnée à une procédure préalable de modification du Plu.

La définition du programme d'aménagement du secteur Seguin se précisant sur une partie du secteur Seguin (3,42 hectares), il convient d'envisager l'évolution du document d'urbanisme afin de permettre la mise en œuvre de la reconversion à usage d'habitat de ces terrains.

Afin d'assurer la cohérence et l'intégration du nouveau quartier « Seguin » aux quartiers d'habitat environnants comme au sein du territoire communal, le périmètre de la zone UB du Plu (zone à vocation d'habitat à dominante individuelle) et son règlement pourraient être étendus au secteur considéré.

La modification porte ainsi sur la réduction de la zone 2AUh1 (- 3.42 hectares) et l'incorporation du secteur considéré à la zone UB du Plu, sans modification des règles dudit secteur.

Seuls le plan de zonage et le tableau d'évolution des superficies des zones (page 298 du rapport de présentation du Plu initial) sont donc modifiés en conséquence.

Ces modifications figurent aux pièces intitulées « **plan de zonage modifié** » et « **évolution de la superficie des zones** » du présent dossier

Evolution du « Technopôle du Madrillet »

Le Plu applicable approuvé le 15 décembre 2011 a intégré, conformément aux dispositions législatives, le règlement d'aménagement de zone de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Madrillet, qu'il convient aujourd'hui de faire évoluer pour accueillir, sur un terrain de 3.5 ha environ, le CFA Lanfry, centre de formation aux métiers de la construction.

Le projet de transfert du CFA Lanfry sur le Technopôle se place dans la perspective de favoriser le soutien à la filière bâtiment dans les mutations qu'elle doit entreprendre pour répondre aux enjeux du développement durable. En outre, le projet offre une complémentarité avec le pôle éco-construction et contribue à la structuration de ce futur pôle.

Ce transfert nécessite au préalable une modification des règles actuellement applicables dans la zone UY du Plu, zone d'activités du Technopôle du Madrillet. Il emporte ainsi l'évolution du plan de zonage et du règlement du Plu et la création d'un sous-secteur UYae.

L'évolution du règlement porte sur :

- la vocation du sous-secteur UYae : la nature des activités susceptibles d'être accueillies sur le Technopôle est précisée dans la présentation du règlement de la zone UY.
- la possibilité d'accueillir sur le sous-secteur UYae une structure d'hébergement, d'une capacité maximale de 80 lits, destinée spécifiquement aux élèves et aux apprentis mineurs du CFA : la rédaction de l'article UY 2.1 est complétée en ce sens, dans l'esprit de ce qui figure déjà à l'article UY 2.2 au profit du LEP Le Corbusier
- l'emprise au sol des constructions : l'article UY 9 est complété d'un paragraphe spécifique au sous-secteur UYae dont les dispositions reprennent les règles existantes applicables aux secteurs UYe, UYh et UYp, afin de conserver l'harmonie et la cohérence de l'aménagement du Technopôle.

Les pièces intitulées « **plan de zonage modifié** » et « **règlement modifié de la zone UY** » synthétisent ces modifications.

En conclusion

La modification envisagée favorise la mise en œuvre des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plu sans empiéter sur les zones naturelles ni remettre en cause l'économie du Plu.

Sur le secteur « Seguin », elle permet d'engager le scénario de reprise démographique et de répondre à la demande de logements (axe 1 du Padd). En contribuant au renouvellement urbain (axe 1 du Padd) et au renforcement de l'unité de la Ville (axe 4 du Padd), elle favorise également la structuration du territoire (axe 3 du Padd) et l'utilisation économe et durable du foncier par la reconversion de friches industrielles.

Sur le Technopôle du Madrillet, elle contribue à entretenir le dynamisme économique de la commune (axe 2 du Padd) et à renforcer l'offre de formation initiale dans la perspective d'améliorer l'accès à l'emploi, élément majeur pour l'avenir, (axe 2 du Padd) en lien avec les autres structures et entreprises présentes sur le site.