



**Département de la Seine-Maritime
Métropole Rouen Normandie
Commune de Saint-Etienne-du-Rouvray**

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

B.1 – NOTICE EXPLICATIVE

Elaboration	Mises à jour	Modifications simplifiées	Mise en compatibilité	Modification	Approbation
15.12.2011	N°1 / Le 03.09.2013 N°2 / Le 11.06.2015 N°3 / Le 21.02.2017 N°4/ Le 16.08.2017 N°5/ Le 09.08.2017 N°6/ Le 20.12.2017	N°1 / Le 20.02.2014 N°2/ Le 19.05.2016 N°3/ Le 29.05.2017	N°1/ Le 11.07.2016 N°2/ Le 29.05.2017 N°3/ Le 14.11.2017	N°1/ Le 11.12.2014	Conseil Métropolitain du 25 juin 2018

SOMMAIRE

INTRODUCTION

PARTIE 1 : PRESENTATION DU CONTEXTE

1. Cadre législatif et réglementaire : contexte de la procédure de modification
2. Déroulement de la procédure de modification simplifiée

PARTIE 2 : PROJET DE MODIFICATION DU PLU

1. Construction d'un Institut Médico Educatif (IME) dans l'enceinte du Centre Hospitalier du Rouvray
2. Les modifications proposées au document d'urbanisme
 - 2.1 - **Modification du règlement écrit : Zone 1AU** (extrait du règlement modifié)

PARTIE 3 : CONCLUSIONS

1. Avis des personnes publiques associées
2. Avis général sur le projet

B.2 - Annexes

- B.2.1 - Courrier de saisine de la Mairie de Saint-Etienne-du-Rouvray du 15 décembre 2017
- B.2.2 - Courrier de la Chambre de Commerce et d'Industrie Rouen Métropole du 15 mars 2018
- B.2.3 – Courrier de la Chambre d'Agriculture de Seine-Maritime du 20 mars 2018

INTRODUCTION

La Métropole Rouen Normandie, constituée depuis le 1er janvier 2015, compte 71 communes et près de 500 000 habitants. Entre Seine et forêts, zones d'activités dynamiques et espaces naturels, la collectivité est forte d'une identité à la fois urbaine et rurale.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Étienne-du-Rouvray a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 15 décembre 2011.

Il a fait l'objet de six mises à jour les 3 septembre 2013, 11 juin 2015, 21 février 2017, 16 août 2017, 09 août 2017 et 20 décembre 2017 de trois modifications simplifiées les 20 février 2014, 19 mai 2016 et 29 mai 2017, d'une modification avec enquête publique validée le 11 décembre 2014, d'une mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique en vertu de l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2016 et d'une mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique en vertu du décret du 14 novembre 2017, dans le cadre du projet de contournement Est de Rouen pour la liaison A13/A28 ainsi que d'une mise en compatibilité par déclaration de projet pour la réalisation du parc urbain du Champ des Bruyeres le 29 mai 2017.

PARTIE 1 : PRESENTATION DU CONTEXTE

1 - CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE : Contexte de la procédure de modification

Le projet soumis à la mise à disposition du public concerne la modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Étienne-du-Rouvray, membre de la Métropole Rouen Normandie.

La Communauté d'agglomération de Rouen Elbeuf Austreberthe (CREA) est devenue Métropole Rouen Normandie depuis le 1^{er} janvier 2015 sur le fondement de la loi du 27 janvier 2014 relative à la modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des Métropoles (MAPTAM).

Dans ce cadre, l'article L. 5217-2 I 2 du code général des Collectivités Territoriales (CGCT) définit la compétence obligatoire de la Métropole, en lieu et place des communes, en matière d'aménagement de l'espace métropolitain et notamment :

« Schéma de Cohérence Territoriale et schéma de secteur, plan local d'urbanisme, document en tenant lieu ou carte communale, définition, création et réalisation d'opération d'aménagement d'intérêt métropolitain mentionnées à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, action de valorisation du patrimoine naturel et paysager, constitution de réserves foncières ».

De ce fait, la Métropole dispose de plein droit de la compétence « Plan Local d'Urbanisme (PLU) et documents en tenant lieu », et porte, en lien avec les communes membres, les procédures d'évolution de leurs documents d'urbanisme.

Aux termes des dispositions des articles L.153-6 et L. 153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification du PLU d'une commune membre ne peut être adoptée que par l'EPCI nouvellement compétent et cela, dans l'attente de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI). **Dans ces conditions, la procédure de modification simplifiée n° 4 du PLU de Saint-Étienne-du-Rouvray incombe à la Métropole.**

C'est dans ce contexte que la Mairie de Saint-Etienne-du-Rouvray, a saisi la Métropole Rouen Normandie pour faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme de sa commune. La modification des documents d'urbanisme vise ainsi à permettre la réalisation du projet de l'association Sésame Autisme Normandie qui est la construction d'un Institut Médico Educatif.

1 - CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE : Déroulement de la procédure de modification simplifiée

Considérant que les adaptations portées au PLU ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD, ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou ne comportent pas de grave risques de nuisance, **la procédure d'urbanisme à engager est celle de la modification conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme.**

Par ailleurs, le projet de modification, qui porte sur une modification du règlement permettant la construction d'un Institut Médico Educatif, ne conduit pas à majorer de plus de 20% les possibilités de construction, ni à diminuer les possibilités de construire, ni à réduire la surface d'une zone A ou N. De ce fait, **la procédure à engager est celle de la modification simplifiée prévue à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme (sans enquête publique mais avec une mise à disposition du public).**

L'initiative de cette procédure de modification simplifiée revient au Président de l'EPCI (Établissement Public de Coopération Intercommunale) (L. 153-37 CU). En ce sens, un arrêté du Président PP2S-EM-2017/12-N°17.399 a été pris pour prescrire la procédure de modification simplifiée n° 4 du PLU de Saint-Étienne-du-Rouvray en date du 3 janvier 2018.

Une fois le projet de modification élaboré, **celui-ci est notifié à Madame la Préfète, à Monsieur le Maire ainsi qu'aux autres Personnes Publiques Associées (État, Région, Département, CCI, CMA).**

En l'espèce, les notifications ont été opérées **le 20 février 2018.**

Les conditions de mise à disposition du public doivent être précisées par délibération de l'organe délibérant l'EPCI. Celles-ci ont été définies par une délibération générale du Conseil Métropolitain en date du 23 mars 2016.

Cette délibération prévoit les modalités de concertation suivantes :

⇒ **Pour informer le public de la mise à disposition et ses modalités :**

- L'insertion d'un avis publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département (Paris Normandie) et sur le site internet de la Métropole Rouen Normandie ainsi que sur le site des communes concernées (Saint-Étienne-du-Rouvray en l'espèce).
- L'affichage d'un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, les dates, les lieux et les heures auxquels le public pourra consulter le dossier et formuler ses observations (au siège de la Métropole ainsi qu'en Mairie de Saint-Étienne-du-Rouvray).

⇒ **Pour consulter le dossier de modification :**

- La mise à disposition du public du projet de modification, contenant une notice de présentation avec un exposé des motifs, les documents d'urbanisme modifiés ainsi que, le cas échéant, les avis des personnes publics associés, pendant un mois, au siège de la Métropole Rouen Normandie et au siège de la commune de Saint-Étienne-du-Rouvray.

- La mise en ligne de l'ensemble du projet et ses motifs sur le site internet de la Métropole Rouen Normandie et des communes concernées si celles-ci disposent d'un site internet, et cela pendant la durée de la mise à disposition.

⇒ **Pour s'exprimer sur le projet :**

- La mise à disposition d'un registre destiné à recueillir les observations du public en Mairie ainsi qu'au siège de la Métropole, pendant toute la durée de la mise à disposition,

- La possibilité de s'exprimer par courrier à l'attention de Monsieur le Président de la Métropole pendant toute la durée de la mise à disposition.

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

La mise à disposition s'est déroulée du 20 mars au 20 avril 2018.

La parution dans la presse, le Paris Normandie a été réalisée le 6 mars 2018.

A l'issue de la mise à disposition, le Président de l'Etablissement Public présente le bilan devant l'organe délibérant de l'Etablissement Public, qui délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

En l'espèce, le Conseil Métropolitain a délibéré le 25 juin 2018 pour dresser le bilan de la concertation et approuver la procédure de modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray.

Le Plan Local d'Urbanisme modifié ne deviendra exécutoire qu'à compter de la publication de la délibération qui approuve le projet modifié et sa transmission à Madame la Préfète, mais également sous réserve de l'accomplissement des mesures de publicité (L.2131-1 et L.2131-2 du CGCT).

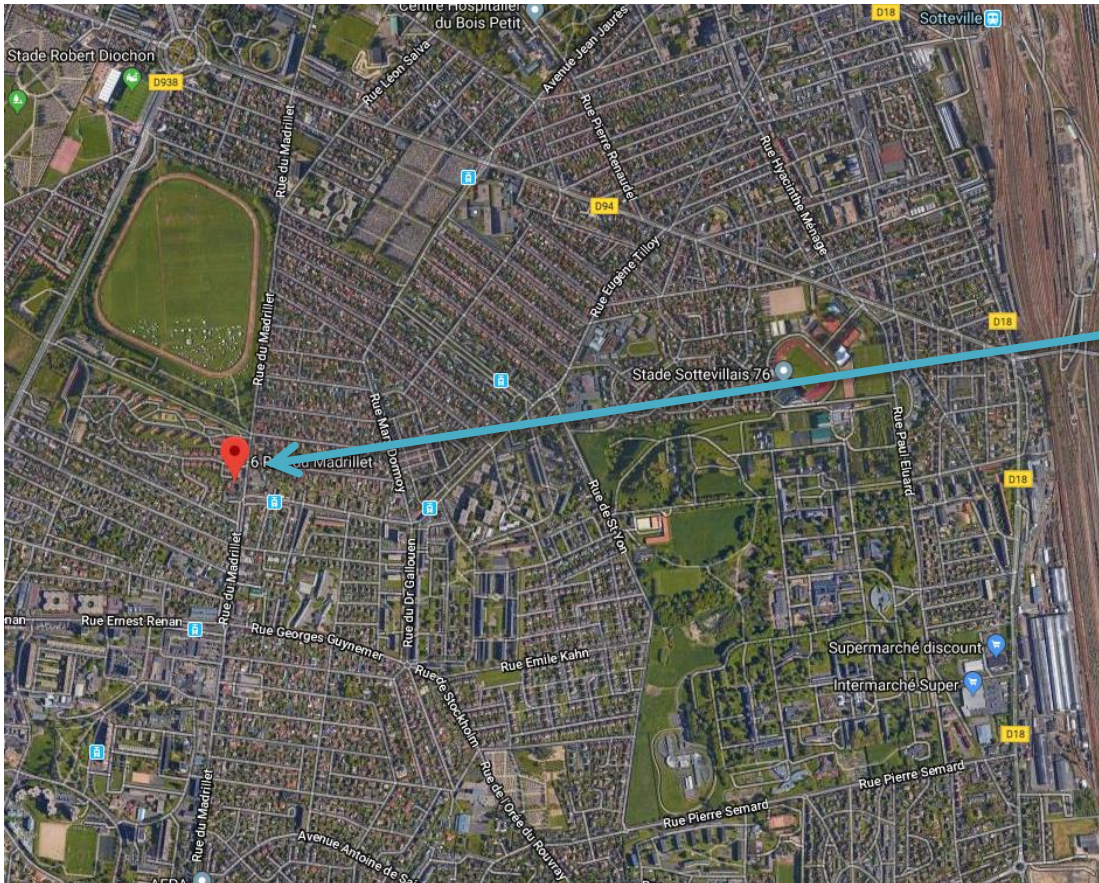
Synthèse de la modification simplifiée n°4	
Objet	Pièces modifiées dans le PLU
Construction d'un Institut Médico Educatif	- Règlement zone 1AU - secteur 1AUh – sous-secteur 1AUh1

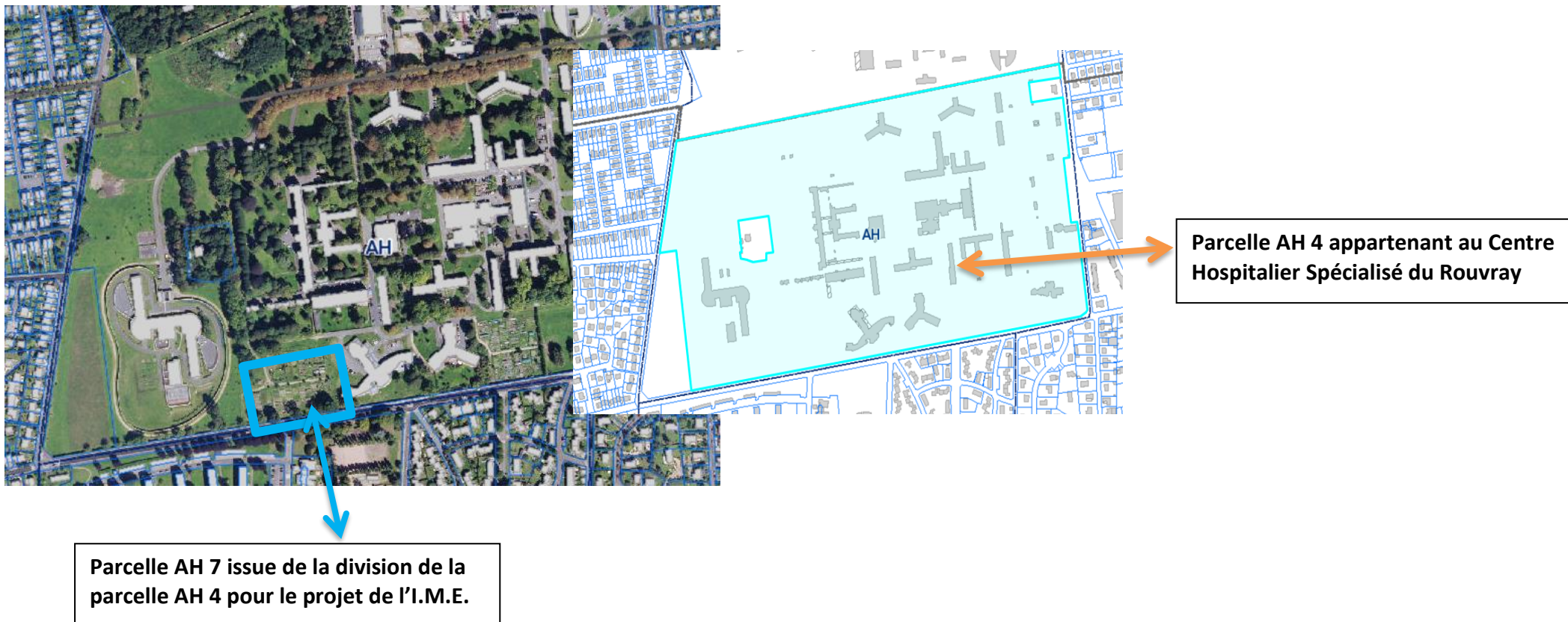
PARTIE 2 : PROJET DE MODIFICATION DU PLU

1. Construction d'un Institut Médico Educatif (IME) dans l'enceinte du Centre Hospitalier :

L'association Sésame Autisme Normandie dispose actuellement d'un établissement à Saint-Etienne-du-Rouvray réparti sur plusieurs sites au 6 et au 61-63, rue du Madrillet ainsi qu'au 64 rue de Paris. Cet établissement est un Institut Médico Educatif (I.M.E) nommé l'Escale qui a pour principale mission de privilégier l'intégration scolaire des enfants en mettant en place des méthodes psycho-éducatives, en travaillant l'autonomie et en favorisant la socialisation.

Aujourd'hui, l'association envisage l'acquisition d'un terrain dans l'enceinte du Centre Hospitalier du Rouvray afin de relocaliser cet IME, en vue d'y construire un bâtiment répondant au mieux aux besoins des enfants et des encadrants.





Parcelle AH 7 issue de la division de la parcelle AH 4 pour le projet de l'I.M.E.

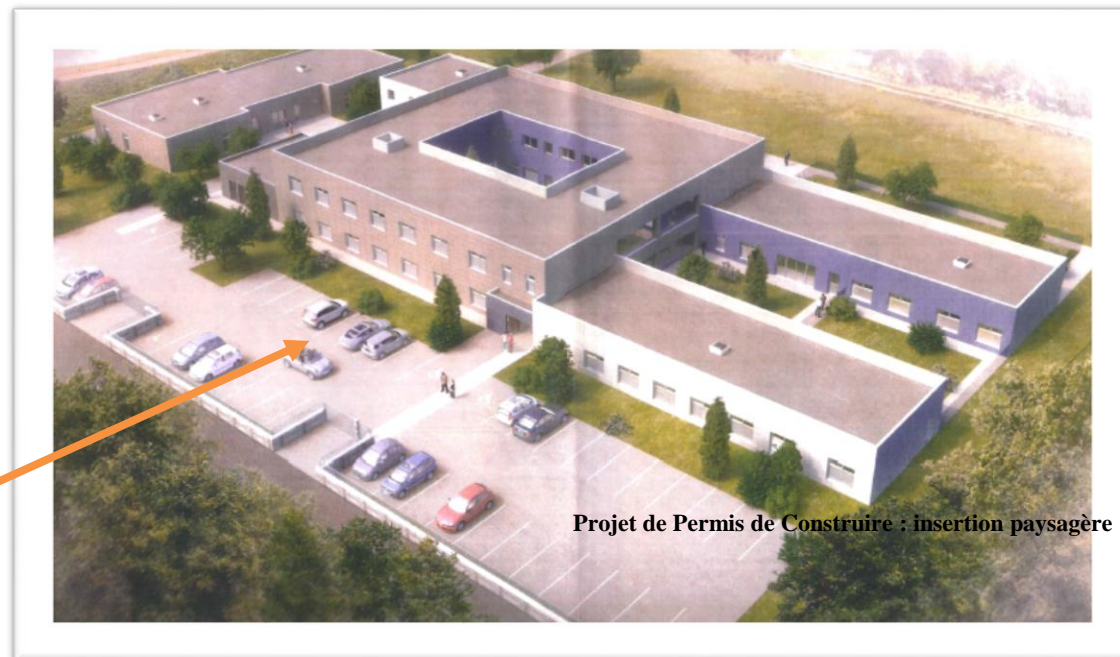
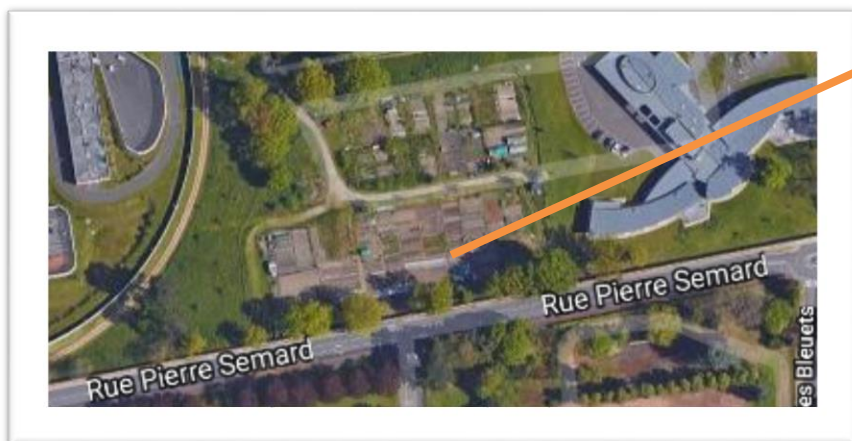
Parcelle AH 4 appartenant au Centre Hospitalier Spécialisé du Rouvray

Le terrain prévu pour accueillir l'I.M.E. est actuellement situé dans le sous-secteur 1AUH1 de la zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme. Le règlement écrit du PLU prévoit pour les terrains situés sur les emprises du Centre Hospitalier du Rouvray (C.H.R.), une urbanisation possible dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, pour de l'habitat ou pour « **recevoir des équipements constituant une extension directe de ceux déjà existants du CHR** »

Le déplacement de l'association Sésame Autisme Normandie sur le CHR ne constitue pas une extension directe d'un équipement existant, d'une part parce qu'il ne s'agit pas d'une extension, ni d'une extension directe et d'autre part parce que l'équipement est existant mais installé ailleurs sur le territoire.

De ce fait, afin de permettre l'implantation de l'I.M.E., il est nécessaire de faire évoluer le PLU en adaptant les dispositions applicables à la zone 1AUh1.

L'association Sésame Autisme Normandie a prévu deux accès pour l'Institut Médico Educatif par la rue Pierre Sémard. Le mur d'enceinte de l'hôpital sera conservé en partie car le mur sera écrêté pour des raisons de sécurité et pour la perméabilité de la vue (l'ouverture du site sur la ville).



La parcelle AH 7 issue de la division de la parcelle AH 4 pour le projet de l'IME est constituée de jardins potagers qui seront détruits avec l'opération. Le Centre Hospitalier du Rouvray a déjà recréé ces jardins ouvriers au sein du centre.

2. Les modifications proposées au document d'urbanisme

2.1 – Modification du règlement écrit : Zone 1AU (extrait du règlement modifié)

Les évolutions du règlement portent sur l'introduction et l'article 2 du règlement de la zone 1AU, secteur 1AUh et du sous-secteur 1AUh1, ces dernières apparaissent en **couleur bleue**.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

ZONE A URBANISER DANS LE CADRE DU PLU

Il s'agit d'une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Cette zone est donc immédiatement urbanisable conformément à l'article 123.6 du Code de l'Urbanisme.

La zone 1AU se décline en plusieurs secteurs, et sous-secteurs :

➤ **Le secteur 1AUa à vocation principale d'activités :**

- **Il s'agit de terrains situés en bordure de la rue Poulmarch et du Chemin de Halage. Ces terrains sont en état de friche suite à la cessation d'activités et à la démolition d'un ancien ensemble industriel.**
- **Ce secteur pourra être urbanisé dans le cadre du P.L.U. en vue de recevoir des activités économiques, uniquement sous la forme d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, avec prise en charge des réseaux nécessaires par l'aménageur.**

➤ **Le secteur 1AUXc à vocation principale d'activités :**

Il s'agit de terrain situés entre la rue Michel Poulmarch et le chemin du Halage. Ces terrains sont destinés à accueillir des activités économiques diversifiées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

➤ **Le secteur 1AUh à vocation principale d'habitat, comprenant 4 sous-secteurs distincts :**

- **1AUh1 : Il s'agit de terrains situés en limite Sud-Ouest du Centre Hospitalier du Rouvray. Ces terrains sont en état de réserves foncières pour partie propriété du C.H.R. et pour partie propriété de la commune.**

Ce secteur pourra être urbanisé dans le cadre du P.L.U. en vue de recevoir des équipements constituant une extension directe de ceux déjà existants du C.H.R. ou en vue de recevoir des constructions à usage d'habitat dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, avec prise en charge des réseaux nécessaires par l'aménageur. **Il pourra également être urbanisé dans le cadre du P.L.U. en vue de recevoir un Institut Médico-Educatif.**

- **1AUh2** : Il s'agit de terrains situés en partie basse de la ville, entre la rue Paul Eluard et le chemin du Bic Auber, actuellement occupés par une exploitation d'horticulture.

Ce secteur pourra être urbanisé dans le cadre du P.L.U. en vue de recevoir des constructions à usage d'habitat dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, avec prise en charge des réseaux nécessaires par l'aménageur.

- **1AUh3** : Il s'agit du secteur du Val l'Abbé, correspondant à la partie Sud Est du futur nouveau quartier Claudine Guérin, en prolongement de l'urbanisation du bourg ancien et des récentes constructions de logements réalisées au carrefour des rues Val l'Abbé et Félix Faure.

Ce secteur pourra être urbanisé dans le cadre du P.L.U. en vue de recevoir des constructions à usage d'habitat dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, avec prise en charge des réseaux nécessaires par l'aménageur.

- **1AUh4** : Il s'agit du secteur situé en bordure de la rue Vexin et de la R.D. 18E, terrains non équipés sur lesquels se sont implantées sans autorisation, au fil du temps, des constructions à usage d'habitat, de caractère plus ou moins précaires, constituant une sorte de lotissement défectueux.

Ce secteur pourra être urbanisé dans le cadre du P.L.U. en vue de recevoir des constructions à usage d'habitat, ou de conforter celles qui existent déjà, dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, avec prise en charge des réseaux nécessaires par l'aménageur.

ARTICLE 1AU-2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières

2.1 Dans l'ensemble de la zone :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.2 Dans le secteur 1AUa :

Les constructions à vocation d'activités économiques, sous condition qu'elles s'opèrent dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, avec prise en charge par l'aménageur des équipements et réseaux nécessaires à l'opération.

Le règlement applicable sera alors celui de la zone UX

2.3 Dans le secteur 1AUh :

2.3.1 Dans le sous-secteur 1AUh1

Les constructions directement liées à l'extension des équipements hospitaliers existants **ainsi qu'un Institut Médico-Educatif**.

Les constructions à vocation d'habitat, sous condition qu'elles s'opèrent dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble pour chaque partie homogène du secteur, avec prise en charge par l'aménageur des équipements et réseaux nécessaires à l'opération.

Le règlement applicable sera alors celui de la zone UB.

2.3.2 Dans le sous-secteur 1AUh2

Les constructions à vocation d'habitat, sous condition qu'elles s'opèrent dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble pour chaque partie homogène du secteur, avec prise en charge par l'aménageur des équipements et réseaux nécessaires à l'opération.

Le règlement applicable sera alors celui de la zone UB.

2.3.3 Dans le sous-secteur 1AUh3

Les constructions à vocation d'habitat, sous condition qu'elles s'opèrent dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble pour chaque partie homogène du secteur, avec prise en charge par l'aménageur des équipements et réseaux nécessaires à l'opération.

Le règlement applicable sera alors celui de la zone UB.

2.3.4 Dans le sous-secteur 1AUh4

Les affouillements et exhaussements liés aux travaux d'infrastructures routières.

Les constructions à vocation d'habitat, sous condition qu'elles s'opèrent dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble pour chaque partie homogène du secteur, avec prise en charge par l'aménageur des équipements et réseaux nécessaires à l'opération.

Le règlement applicable sera alors celui de la zone UC.

PARTIE 3 : CONCLUSIONS

1. Avis des personnes publiques associées

Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Rouen Métropole

La Chambre de Commerce et d'Industrie Rouen Métropole a émis un avis favorable à la modification par courrier du 15 mars 2018 néanmoins, des observations ont été formulées quant à l'accès de l'IME, préservation du mur d'enceinte, l'espace à usage de jardin potager, réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Ainsi, la notice a été complétée afin de préciser le nombre d'accès à l'IME et leur localisation. Le mur d'enceinte du Centre Hospitalier du Rouvray sera préservé en partie puisqu'il sera écrêté pour des raisons de sécurité.

Au regard des enjeux en présence, la rédaction d'orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur n'apparaît pas nécessaire puisque le projet a été soumis en amont à la Ville et que l'ensemble de ces points a été abordé.

Avis de la Chambre d'Agriculture de Seine-Maritime

La modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme n'ayant aucun impact sur l'activité agricole, par courrier du 20 mars 2018, la Chambre d'Agriculture a émis un avis favorable au projet.

2. Avis général sur le projet

Au regard des observations et remarques formulées sur le projet de modification simplifiée n°4 du PLU de Saint-Etienne-du-Rouvray, des précisions ont été apportées à la notice.

Dans ce contexte, le projet de modification simplifiée n°4 modifié est proposé au Conseil Métropolitain du 25 juin 2018 pour dresser le bilan de la concertation et approuver la présente procédure.