

G2C ingénierie

27 rue Barrault

75 013 PARIS

Tel +33 (0)1 53 80 10 14

Fax +33 (0)1 53 80 10 37



evnemeur a intelligences environnementales

Aix-en-Provence - Arras - Bordeaux - Brive - Castelnaudary - Lyon - Nantes - Nancy - Paris - Rouen - Bogota - Hô-Chi-Minh-Ville - Rabat
 Siège : 2 avenue Madeleine Bonnaud - 13770 VENELLES - France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr
 G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 - Code NAF 7112B - N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966
 G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.
www.altereo.fr

SOMMAIRE

Sommaire	3
DÉLIBÉRATION DE PRESCRIPTION DU 11 OCTOBRE 2010 DEFINISSANT LES MODALITES DE LA CONCERTATION	4
MODALITÉS PRATIQUES D'ORGANISATION DE LA CONCERTATION PUBLIQUE	6
Mise a disposition d'un registre a la population et rendez-vous sur demande	7
Organisation d'une réunion publique	7
Compte-rendu de la réunion publique du 8 novembre 2012	7
Compte-rendu de la réunion publique du 7 mars 2013	9
Informations périodiques dans les bulletins municipaux	10
Consultation sur demande des associations locales d'usagers agréées	11
Organisation de réunions de travail thématiques avec les membres de la Commission « Urbanisme et développement économique »	11
AUTRES ACTIONS DE CONCERTATION NON PREVUES PAR LES MODALITES DE LA CONCERTATION	12
Organisation d'une exposition	13
Ateliers de concertation en amont de l'elaboration du PADD	17
COMPTE-RENDU DE LA REUNION TENUE LE 17 novembre 2011 A 9h30.....	18
COMPTE-RENDU DE LA REUNION TENUE LE 1 ^{er} DECEMBRE 2011 A 9h30.....	20
COMPTE-RENDU DE LA REUNION TENUE LE 10 decembre 2011 A 9h30.....	22
BILAN GLOBAL DE LA CONCERTATION PUBLIQUE	24

DÉLIBÉRATION DE PRESCRIPTION DU 11 OCTOBRE 2010 DEFINISSANT LES MODALITES DE LA CONCERTATION

La délibération de prescription du 11 octobre 2010 prévoyait les modalités de concertation suivantes :

- **Un registre d'idées sera mis à la disposition du public, tous les habitants pourront notamment exprimer leur avis, idées, observations, souhaits ou questionnements éventuels. Ce registre sera consultable aux heures ouvrables de la Mairie, du lundi au vendredi de 8 H 30 à 12 H et de 13 H 30 à 17 H 30 ;**
- **Les personnes qui le demanderaient pourront obtenir un rendez-vous avec les élus municipaux référents ;**
- **Des réunions de travail thématiques seront organisées avec les membres de la Commission « Urbanisme et Développement Economique » émanation du Conseil Municipal, sur des grands enjeux essentiels du projet ;**
- **Les associations locales d'usagers agréées, telles que définies par la réglementation, seront consultées à leur demande sur le contenu du projet ;**
- **Les organismes ou associations compétents en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture et d'habitat et de déplacements pourront faire part de leur avis et de leurs observations à Monsieur le Maire ou dans le registre mis à la disposition du public ;**
- **Des informations périodiques seront diffusées dans les bulletins municipaux – « Les Margelles », « Ce mois-ci à Saint-Pierre-lès-Elbeuf » et le site internet de la ville – ainsi que dans la presse locale et régionale ;**
- **Une réunion publique sera organisée avant la clôture de la concertation.**

MODALITÉS PRATIQUES D'ORGANISATION DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

En application de ladite délibération du 11 octobre 2010 et conformément à l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme, la procédure de concertation a été menée tout au long de la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme jusqu'à l'arrêt du PLU.

MISE A DISPOSITION D'UN REGISTRE A LA POPULATION ET RENDEZ-VOUS SUR DEMANDE

Aucune remarque n'a été formulée dans le registre qui avait été mis à disposition du public.

Aucun rendez-vous n'a été sollicité dans le cadre de la révision du PLU.

ORGANISATION D'UNE RÉUNION PUBLIQUE

Deux réunions publiques ont été organisées pour présenter et partager le travail réalisé sur la révision :

- ✓ Le 8 novembre 2012 à 18h30,
- ✓ Le 7 mars 2012 à 18h30.

COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION PUBLIQUE DU 8 NOVEMBRE 2012

La première partie de la réunion est consacrée à la présentation diagnostic territorial et du PADD du PLU avec diffusion d'un diaporama.

Le logement social dégrade la valeur du patrimoine immobilier.

Il faut répondre à l'ensemble des besoins en logements. Ce n'est pas une tare de vivre dans un logement social. Très souvent, ces logements permettent aux jeunes ménages de démarrer, quand les revenus sont limités. Il faut arrêter de penser que logement social implique cas social, car c'est loin d'être la réalité.

Les futurs projets dont le projet de la Plaine du Levant vont dégrader la qualité de la vue.

Les projets ne sont pas encore précisément définis. Les personnes désireuses de précisions ont la possibilité de prendre un rendez-vous en mairie. Il faut par ailleurs pouvoir répondre aux besoins en logements qui se font sentir.

Le cœur de quartier de la Plaine du Levant est contradictoire avec la volonté de renforcer le centre-ville.

La priorité est de renforcer le centre-ville, le cœur de quartier de la Plaine du Levant de remplira pas les mêmes fonctions que le centre-ville.

Qu'est il prévu sur le site Blain et Blain ? Du logements collectifs ?

Actuellement il s'agit d'une zone d'activités de logistique, ce qui pose problème en terme de flux routiers tout au long de la journée. A présent la plus grand partie de l'emprise ne sert plus à rien, la commune a donc souhaité réfléchir à une opération de renouvellement urbain et s'est rapproché d'un établissement public d'acquisition foncière.

Un projet d'habitat est envisagé, mais nécessitera de réaliser une dépollution des sols. Le programme envisagé est mixte avec du logement collectif, de la maison en bande et de la maison individuelle. Il y aura donc différentes densités.

Pourquoi ne pas privilégier de conforter l'existant plutôt que de construire de nouveaux quartier ? Cela permettrait de moderniser les voiries ?

La ville prévoit de moderniser progressivement les liaisons viaires. Il ne faut pas oublier que le développement urbain permet aussi de moderniser les voiries existantes.

Les quartiers existants sont de plus en plus denses et parfois mal adaptés aux terrains ? Que prévoit le PLU ?

Les solutions sont peu évidentes à mettre en œuvre. Les lois actuelles incitent à la densification des zones urbaines. Il est vrai qu'avec l'augmentation très rapide du prix du foncier sur les 10 dernières années, la densification s'est accélérée. Le règlement ne peut pas réellement empêcher ce phénomène, sauf à introduire quelques règles à la marge.

COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION PUBLIQUE DU 7 MARS 2013

La première partie de la réunion est consacrée à la présentation du projet de révision de PLU avec diffusion d'un diaporama.

A propos du secteur Blain et Blain

Le projet de la zone de la gare est élaboré en lien avec la CREA et un établissement public foncier. Les études qui ont été menées laissent entrevoir un bilan négatif de l'opération ; Or la collectivité ne peut supporter cet endettement et donc réaliser elle-même l'opération du site de la gare. Cette urbanisation reviendra à un opérateur privé : les orientations d'aménagement permettront à la collectivité que ses exigences soient prises en compte par le futur aménageur.

Le cimetière a-t-il des capacités suffisantes ?

Le cimetière est adapté aux besoins. La commune garde une réserve foncière si une extension était nécessaire.

Pourquoi créer une aire d'accueil des gens du voyage ?

La commune répond à un plan départemental d'aménagement des aires accueil pour les communes de plus de 5000 habitants. L'emplacement proposée a été validé par la CREA, la commune a donc établi en emplacement réservé pour réaliser cet aménagement. L'emplacement pour le rassemblement des gens du voyage n'est pas prévu sur le secteur d'Elbeuf.

A propos de la redynamisation du centre-ville

La requalification doit commencer à très court terme.

Il convient par ailleurs de souligner que le règlement local de publicité est révisé pour encadrer davantage l'affichage publicitaire notamment en entrée d'agglomération.

Existe-t-il des superficies minimum dans le PLU ?

Il n'est plus possible de mettre des superficies minimum car l'Etat pousse pour économiser davantage l'espace. Il s'agit de conserver un équilibre entre aménagement urbain et maintien de l'identité / du vivre ensemble.

Des problèmes de division foncière sont observés.

La ville est très vigilante à ces divisions et regarde tous les projets pour éviter d'aboutir à une densification mal maîtrisée. Il s'agit de rencontrer les constructeurs, les porteurs de projet pour orienter les choix.

INFORMATIONS PÉRIODIQUES DANS LES BULLETINS MUNICIPAUX

CONSULTATION SUR DEMANDE DES ASSOCIATIONS LOCALES D'USAGERS AGRÉÉES

Aucune association n'a émis le souhait d'être consultée par le groupe de travail.

ORGANISATION DE RÉUNIONS DE TRAVAIL THÉMATIQUES AVEC LES MEMBRES DE LA COMMISSION « URBANISME ET DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE »

De juin 2011 à mars 2013 des réunions de travail ont été organisées régulièrement afin de réunir le groupe de travail en charge de la révision du PLU.

Ainsi 13 réunions de travail se sont tenues.

AUTRES ACTIONS DE CONCERTATION NON PREVUES PAR LES MODALITES DE LA CONCERTATION

Afin d'établir une concertation continue tout au long de la révision, plusieurs séquences de concertation sont venues enrichir le travail réalisé :

- Une exposition composée de 4 panneaux a été réalisée et affichée en mairie ?
- Trois ateliers de concertation ont été réalisés en amont du débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables faisant participer des élus, des techniciens de la CREA, des Personnes Publiques Associées, acteurs économiques locaux, etc.

ORGANISATION D'UNE EXPOSITION

Cette exposition était composée de 4 panneaux visant à présenter la démarche de révision entreprise :

1. Le PLU, mode d'emploi
2. Les chiffres-clés du diagnostic
3. L'état initial de l'environnement
4. Le Projet d'Aménagement et de développement Durables

Cette exposition a été mise à la disposition du public lors de la réunion publique du 16 novembre 2012 ainsi qu'en mairie dans les locaux de l'accueil. Les panneaux de concertation sont présentés ci-après.



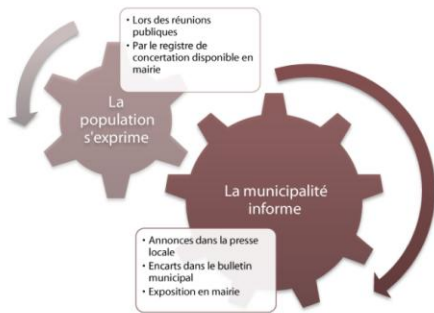
UN NOUVEAU CADRE LEGISLATIF

La loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain) du 13 décembre 2000 et la loi UH (Urbanisme et habitat) du 2 juillet 2003 ont profondément modifié le Code de l'Urbanisme pour promouvoir un développement urbain plus solidaire et plus durable avec la volonté de rechercher un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels.

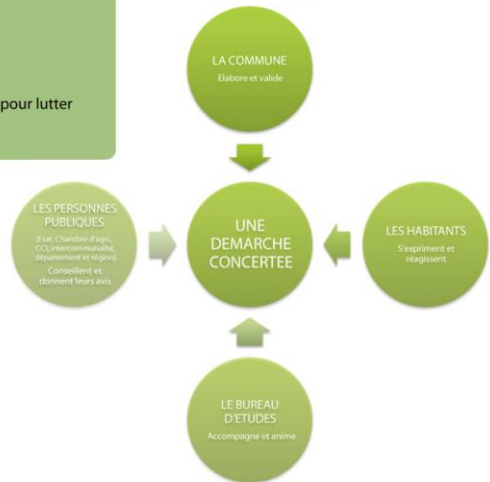
Et le Grenelle de l'Environnement ?

Le PLU doit désormais intégrer les objectifs de la loi portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle II du 12 Juillet 2010 :

- >> Promouvoir un habitat économe en énergies,
- >> Réduire la dépendance aux déplacements motorisés,
- >> Préserver la diversité écologique des territoires,
- >> Assurer un développement urbain privilégiant le renouvellement du bâti existant pour lutter contre l'étalement urbain



LES ACTEURS DU PLU



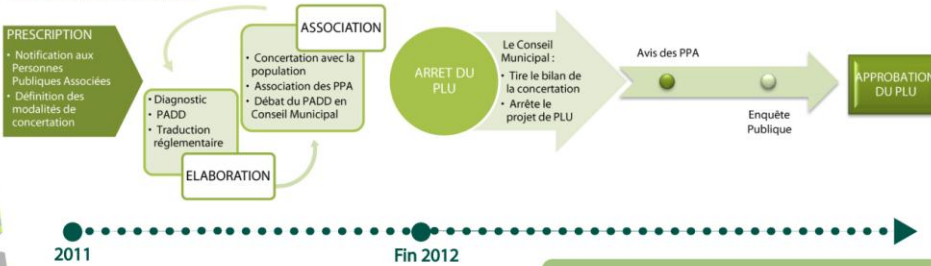
QU'EST-CE QUE LE PLU ?

Le PLU est un document d'urbanisme qui permet de gérer et de réglementer le droit du sol et de la construction sur la commune. C'est un élément juridique opposable aux tiers, c'est-à-dire que les dispositions qu'il indique s'imposent à tous. Il dit :

OU, QUOI et COMMENT construire

LE PLU, MODE D'EMPLOI

2 ANNEES DE TRAVAIL



LES DOCUMENTS DU PLU

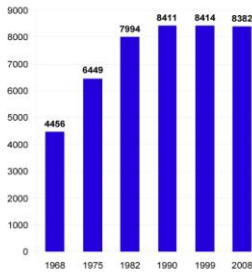
- 5 documents principaux
- LE RAPPORT DE PRESENTATION**
 - Etat initial de l'environnement
 - Analyse socio-économique
 - Justifications du parti d'aménagement
 - Evaluation des impacts du projet sur l'environnement
 - LE PADD**
 - Exprime le projet urbain
 - Définit les grandes orientations pour les 10 prochaines années
 - LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**
 - Cohérentes avec le PADD, elles encadrent les opérations d'aménagement à mettre en oeuvre
 - LE ZONAGE**
 - Le document graphique qui délimite les zones
 - LE REGLEMENT**
 - Le document écrit qui fixe les règles applicables à chacune des zones



QU'EST CE QUE LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL (SCoT)?

Elaboré à l'échelle du périmètre de la CREA (voir carte ci-contre), le SCoT fixe les grandes orientations du développement pour les 10 prochaines années. Le PLU doit ensuite être compatible avec ce document, c'est à dire qu'il doit respecter les orientations qui ont été fixées à l'échelle de l'agglomération.

Le PLU de Saint-Pierre-Lès-Elbeuf contribue à son échelle au développement équilibré de l'agglomération



Evolution de la population communale de 1968 à 2008
SOURCE : INSEE

Entre 1968 et 1982, la population de la commune a doublé. A partir de 1982, Saint-Pierre-lès-Elbeuf connaît une phase de stagnation. Mais après une forte évolution entre 1968 et 1999, elle accuse aujourd'hui un très net **ralentissement** de son évolution démographique.

8470

C'est le nombre d'habitants dans la commune au recensement 2009.

Avec **62%** de **propriétaires**, 36 % de ménages locataires dont 23% de ménages locataires aidés, le parc de logements est **diversifié** en accord avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbain. Le parc de logements reste dominé par les grands logements et ne permet pas de répondre à l'ensemble des parcours résidentiels, notamment à ceux des jeunes ménages et des personnes âgées.

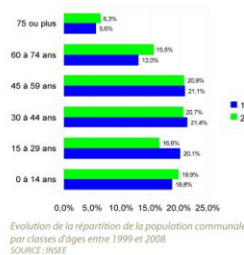
Le ralentissement démographique et le vieillissement de la population entraînent peu à peu une **baisse de la taille des ménages**.

En 2008, on compte près de **26,2%** de ménages d'une personne.

Saint-Pierre-lès-Elbeuf est une **commune vieillissante**.

L'indice de vieillissement* de

0,8 en 2008 et l'évolution de la pyramide des âges le confirment. La commune s'inscrit dans la tendance au vieillissement que connaît la Communauté d'Agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe et l'Aire Urbaine d'Elbeuf.



Evolution de la répartition de la population communale par classes d'âges entre 1999 et 2008
SOURCE : INSEE

*rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans - S'il est inférieur à 1, il y a plus de personnes âgées que de jeunes.

LES CHIFFRES-CLES DU DIAGNOSTIC

72% des résidences principales compte 4 pièces ou plus. Avec son **profil familial** et la **qualité** de son **cadre de vie**. Les petits ménages occupent l'ensemble des segments du parc de logement : ainsi un tiers des ménages de 2 personnes occupent des logements de 5 pièces ou plus.

Le parc de logement se renouvelle lentement, seulement **11%** du parc date d'après 1990.

Un **profil socioprofessionnel** qui évolue lentement vers les **catégories les plus élevées** entraînant un décalage avec l'offre d'emplois de la commune

3 C'est le nombre d'**exploitations agricoles** professionnelles encore présentes sur le territoire.



Avec ses 5 parcs d'activités, Saint-Pierre-lès-Elbeuf s'inscrit dans la dynamique économique intercommunale et permet à **18%** de ses actifs de trouver un emploi sur la commune. Un chiffre relativement faible au regard de l'importance des emplois proposés.

On peut noter l'importance du **bassin d'emploi local** (58% des déplacements dans le département) et la faible emprise de la proximité de l'Ile-de-France sur les actifs.

Une **dynamique économique** dominée par le parc d'activités de l'Oison.

Saint-Pierre-lès-Elbeuf a une **offre commerciale forte** qui rayonne sur l'ensemble du bassin d'Elbeuf, répartie sur **2** grands pôles : le parc d'activités de l'Oison et dans le centre ville.



3

PAYSAGE

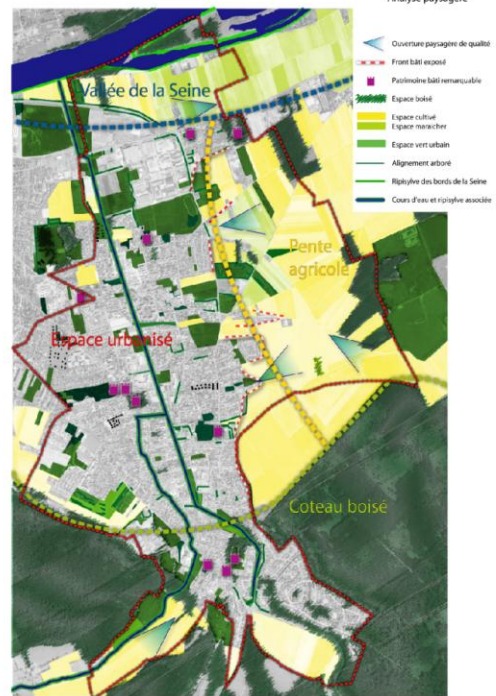


Une **diversité de paysages**, tantôt ouvert sur la vallée et les champs cultivés, tantôt fermé par les boisements qui donnent une intimité au site. Les vallées proposent un **paysage champêtre préservé** et encadré par le relief des coteaux.

Des **coteaux boisés** qui marquent la limite de l'urbanisation. Au Sud, la forêt est maîtresse des lieux. A l'Est, **l'espace agricole** constitue un vaste espace mixte, de maraîchage et de grande culture et marque une transition entre les espaces bâtis et les espaces boisés.



La Seine dans laquelle vient se jeter le bras de l'Eure, encadrée par un cortège arboré, favorise une ambiance intimiste et calme. Des constructions éparses viennent perturber la lisibilité des bords de Seine. **L'Oison**, qui traverse les espaces bâtis, joue un rôle structurant et forme un véritable lien avec la nature et permet une présence de l'eau au sein des tissus bâtis.



L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

BATI

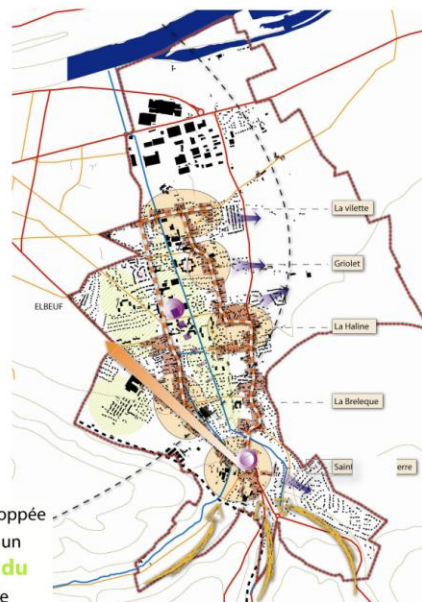


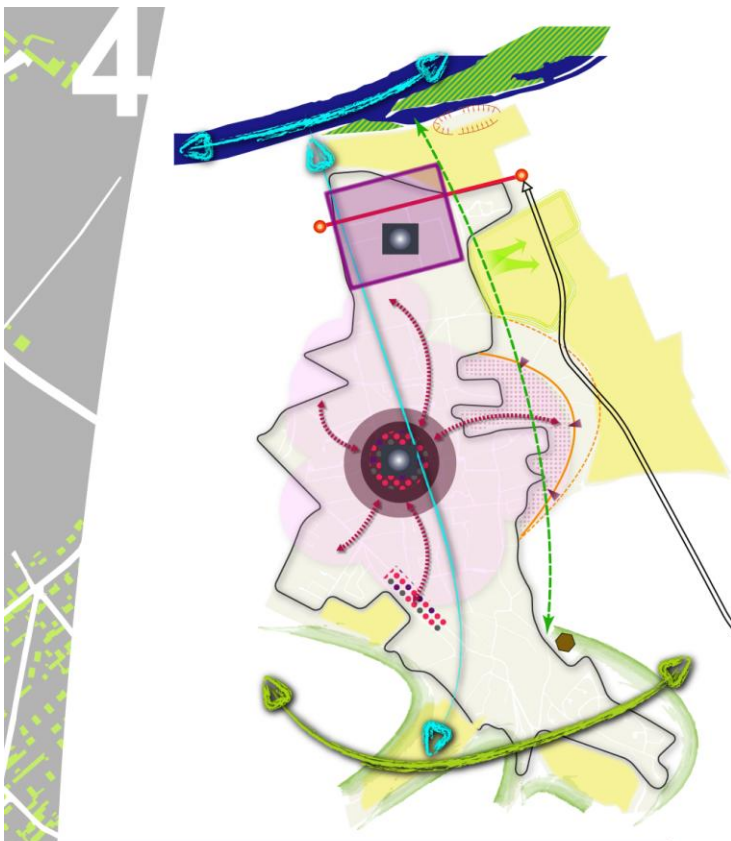
Ville organisée autour de **plusieurs hameaux anciens** tels que la Villette, la Haline et le Griolet...

Structurée par les rues aux Saulniers, aux Thuilliers, de la Haline et de Louviers, la commune s'est progressivement urbanisée. La dynamique actuelle de développement s'appuie sur la frange agricole située à l'Est du territoire >> **Un enjeu important d'économie de l'espace**



La **trame verte** très développée de Saint-Pierre-lès-Elbeuf est un des éléments de la **qualité du cadre de vie** composée de haies, bosquets, végétation de l'Oison, jardins privés, potagers, vergers, parcs.





LEGENDE

Affirmer une structuration urbaine et attractive

- Affirmer un pôle de proximité autour du centre-ville
- Accueillir de nouvelles activités dans le centre et rue de Louviers (commerces et services de proximité)
- Faire des sites économiques de l'Oison un pôle d'agglomération structurant
- Améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics du centre et des zones d'activités
- Relancer le dynamisme démographique par l'accueil de nouveaux logements à proximité des pôles mixtes
- Valoriser les potentiels fonciers afin d'améliorer les capacités d'accueil des polarités existantes
- Préserver des potentiels d'urbanisation pour l'avenir
- Améliorer l'articulation et l'accessibilité des pôles (cheminements piétons, accessibilité des transports en commun et des liaisons viaires)

Préserver une identité de ville à la campagne

- Préserver les paysages agricoles
- Préserver les espaces tampons entre le bâti et la forêt
- Maintenir l'identité patrimoniale au sein de l'enveloppe bâtie
- Privilégier une urbanisation soucieuse de l'interrelation avec les espaces agricoles (dégagement des vues)
- Souligner les portes d'accès à la nature à proximité du développement urbain
- Poursuivre l'encadrement strict des secteurs bâtis d'urbanisation
- Aménager une continuité verte entre la Seine et la forêt de Bord-Louviers le long de la rue aux Thuilliers

Contribuer au développement équilibré de l'agglomération

- Renforcer l'offre d'emploi à l'échelle de l'agglomération
 - >> Poursuivre l'urbanisation des sites de l'Oison en privilégiant une vocation agro-industrielle
- Contribuer à la satisfaction de besoins en logements et répondre à l'ensemble des besoins de parcours résidentiel
- Maintenir et renforcer les fonctionnalités écologiques du territoire
 - >> Continuités écologiques
 - >> Secteur NATURA 2000
- Jouer le rôle de vitrine de l'agglomération
 - >> Qualifier et restructurer les abords de la route de Pont de l'Arche
 - >> S'appuyer le contournement Est pour définir la limite à l'urbanisation



LE P.A.D.D

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

CONTRIBUER AU DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DE LA VILLE ET DU TERRITOIRE

- Consolider l'offre d'emploi sur le territoire
 - >> Avec l'aménagement de la zone d'activités économique de l'Oison 3
- Contribuer à la satisfaction des besoins en logements
- Maintenir la sensibilité écologique du territoire
 - >> Améliorer ou maintenir les caractéristiques écologiques le long de l'Oison, de la Seine, au sein des massifs forestiers d'Elbeuf et de Bord-Louviers
- Jouer le rôle d'entrée de l'agglomération
 - >> Aménager les abords de la route de Pont de l'Arche et préparer le développement de Saint-Pierre-Lès-Elbeuf en s'appuyant sur la réalisation du futur contournement à l'Est du territoire



*Le PADD est la **pièce maîtresse** du document, il expose les intentions de la commune pour les années à venir. Il est l'expression d'un projet envisagé à long terme dans **l'intérêt général** des habitants et dans un **souci de développement durable**.*

*Il vise à satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Il ne s'agit pas d'un document opposable permettant l'instruction des autorisations d'urbanisme mais d'un **texte cadre**. Ses orientations sont ensuite traduites dans les documents réglementaires (zonage et règlement). Il encourage ainsi la réalisation d'actions concrètes préparant l'avenir de la commune.*

RENFORCER L'ATTRACTIVITE DES POLES EXISTANTS

- Améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics
 - >> des zones d'activités de l'Oison, du centre-ville et de la rue de Louviers
- Privilégier la réalisation de programmes immobiliers à proximité du centre-ville pour améliorer son attractivité
- Renforcer les cheminements doux (piétons et cyclistes) dans le cadre du développement urbain futur (réaménagement du centre-ville, réalisation du quartier de la Plaine du Levant)

PRESERVER L'IDENTITE DE "VILLE A LA CAMPAGNE"

- Préserver les caractéristiques paysagères
 - >> Préserver les espaces agricoles, maintenir l'aération du tissu bâti et réaliser une continuité verte de la Seine jusqu'à la forêt de Bord-Louviers
- Renforcer la qualité environnementale des quartiers actuels et futurs
 - >> Favoriser une gestion douce des eaux pluviales (infiltration, récupération...)
 - >> Prendre en compte les nuisances sonores
 - >> Réduire la consommation énergétique et limiter les déperditions
- Maintenir l'identité patrimoniale
 - >> des hameaux anciens, des édifices les plus remarquables, des parcs des maisons bourgeoises)

ATELIERS DE CONCERTATION EN AMONT DE L'ELABORATION DU PADD

Trois ateliers de concertation ont été animés en préalable à la définition du PADD et ont eu pour thème :

- ✓ Saint-Pierre-lès-Elbeuf dans l'agglomération
- ✓ Saint-Pierre-lès-Elbeuf et la cohésion sociale et urbaine
- ✓ Environnement et paysage de Saint-Pierre-lès-Elbeuf

COMPTE-RENDU DE LA REUNION TENUE LE 17 NOVEMBRE 2011 A 9H30

>> **Saint-Pierre-lès-Elbeuf dans le Grand Territoire**

La réunion avait pour ordre du jour le positionnement économique de Saint-Pierre dans le Grand Territoire. Le présent-compte-rendu synthétise les différents échanges formulés par les élus. La support projeté est joint au présent compte-rendu.

Les zones d'activités économiques

Les disponibilités foncières sur le site de l'Oison se sont raréfiées. La vocation industrielle et artisanale des ZAE est pérenniser; cependant les besoins en terme de développement commercial existent mais ne sont pas satisfaits.

Le pôle automobile est « subit » par la commune de Saint-Pierre et exprime son impatience quant à la réalisation des différents projets de requalification des zones d'activités : en particulier la présence de friches est préjudiciable pour l'image et l'attractivité des ZAE, d'autant plus que ces friches sont en bordure de la route de Pont de l'Arche.

L'amélioration de l'attractivité des ZAE doit être associée à la requalification de la route de Pont de l'Arche, qui remplit à la fois les fonctions d'entrée de ville, d'agglomération, de département.

L'offre commerciale de proximité

Le droit de préemption commercial a été instauré sur la commune dans les secteurs du centre et de la rue de Louviers.

N.B. La commune a la possibilité dans le cadre de son PLU d'instaurer un périmètre de préservation de la diversité commerciale au titre de l'article L 123-1-5 7bis, à l'intérieur duquel le changement de destination des commerces existants serait interdit.

N.B La commune peut aussi introduire des COS différenciés pour les commerces.

La disposition dans le règlement de la zone UA visant à autoriser l'extension des commerces dans la limite de 20m² est une erreur qui devra être levée dans le cadre de la révision.

La redynamisation du centre-ville se traduit par une programmation de travaux sur l'espace public, avec création de place publique afin de répondre notamment à la difficulté de communication entre les places.

En bordure du centre-ville, un projet de construction mixte avec habitat et commerces en rez-de-chaussée doit être réalisé dans les prochaines années (rue du Puit Mérot).

CDCEA / L 122-2

D'après la CREA, l'article L 122-2 s'applique pour les zones AU identifiées après 2002.

Les exigences concernant la consommation agricole sont à confirmer par les services de l'Etat, en particulier sur la prise en compte ou non d'une zone AU existante dans le PLU en vigueur (la zone AUc) dans la consommation de terres agricoles.

L'enquête agricole de la ZAC est à intégrer au diagnostic.

Synthèse sur l'évolution de l'activité commerciale de Saint-Pierre

La route de Pont de l'Arche reste l'entrée principale de Saint-Pierre.

La vocation de la zone de l'oison III ayant changé, la problématique de l'entrée de ville par rapport au projet de contournement est moins importante. Le raccordement avec la ZAC sera réalisé mais ne doit pas être considéré comme une nouvelle entrée de ville.

COMPTE-RENDU DE LA REUNION TENUE
LE 1^{ER} DECEMBRE 2011 A 9H30

>> Cohésion sociale et urbaine.

La réunion avait pour objet d'aborder les problématiques de d'évolution de l'habitat et des formes urbaines dans le cadre de la construction du futur PADD. Le support projeté est joint au présent compte-rendu.

Données sur le PLU en cours de révision

L'estimation du nombre de logement sociaux est effectué sur la base des chiffres SRU 2010, qui sont les seuls chiffres officiels émanant de l'Etat. Le chiffre de 27% de logements sociaux communiqué dans la fiche PLH est par conséquent à retenir.

A noter que ce chiffre est supérieur à celui de l'INSEE avec 23% de logements sociaux estimés en 2008.

Le PLH est un outil de programmation visant à favoriser les échanges à l'échelle d'un territoire, par exemple le secteur d'Elbeuf. Il ne s'agit en aucun cas d'un outil coercitif. Ce PLH devrait être arrêté en décembre 2011 et approuvé en juin ou septembre 2012.

La question est soulevée de la manière dont devait être appliqué l'objectif de 30% de logements sociaux fixé par le PLH. Madame Grignoux de la CREA précise que cet objectif de 30% s'applique pour les opérations de construction nouvelles.

Il n'existe pas de PDU actuellement, document de planification pouvant notamment fixer des normes de stationnement pour la réalisation de programme d'habitation.

Le norme actuelle fixée par le PLU est de 2 places par logements. A noter que depuis la réforme du permis de construire en 2007, les plans intérieurs ne sont plus exigibles dans le cadre d'un permis de construire : il n'est donc théoriquement pas possible de connaître le nombre de logements dans le cadre par exemple de la réalisation de logements collectifs ou groupés. Les normes doivent donc être fixées à partir de tranche de surface de plancher (exemple : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher).

L'évolution envisagée du parc de logements

L'analyse des statistiques sur le logements font ressortir une faiblesse de la part des logements T3 dans le parc, c'est à dire des logements répondant très souvent à la demande des jeunes ménages et des personnes âgées.

Il est confirmé que les T3 sont très demandés. Les élus ont exprimé le souhait de disposer de logements collectifs en accession dans le parc de Saint-Pierre. Les représentants de la CREA émettent des réserves quant à la rentabilité d'un tel produit sur le secteur d'Elbeuf.

Economie de l'espace : les élus présents expriment leur volonté de préserver l'aération des tissus résidentiels et d'éviter une densification anarchique « posant souvent des problèmes avec le voisinage ». Il faut veiller à ne pas gaspiller le terrain mais il faut aussi veiller à ce que son aménagement soit vivable pour tous. Il y a une recherche d'équilibre à trouver par la commune.

A noter que la CREA adhère au groupe de réflexion BIMBY (build in my backyard = construire dans mon jardin) visant à alimenter les recherches sur la densification (ou à minima l'évolution) des tissus urbains (pavillonnaire en particulier) tout en préservant l'ambiance existante de tranquillité.

De la même manière, les futurs projets urbains doivent répondre à l'ensemble du parcours résidentiel mais aussi des aspirations d'habiter des habitants de Saint-Pierre. Les élus précisent qu'il existe une attractivité sur Saint-Pierre plus affirmée que sur Caudebec, du fait de l'aération des tissus existants sur la commune.

M. Buttard a évoqué la question du devenir d'entreprises telles que Akzo Nobel et Auxibio, si celles-ci venaient à cesser leur activité. La position retenue est de les maintenir en UZ (le classement en zone urbaine se justifie puisqu'il s'agit de zones déjà urbanisées) et d'adapter le règlement pour permettre des projets de constructions d'habitation dans le cas d'une cessation d'activité.

Parc de logements et économie d'énergie

Le diagnostic a montré l'importance du parc de logements construit avant 1974, date de la première réglementation thermique. Une part non négligeable du parc devrait connaître à moyen terme des travaux visant à améliorer l'isolation de ces constructions.

A noter que, si le règlement ne peut obliger à l'utilisation de techniques de constructions bio-climatiques, celui-ci ne peut empêcher leur utilisation. De plus, il est possible de prévoir une bonification de COS pour les constructions bio-climatiques pouvant aller jusqu'à 30% de la surface de plancher existante.

Accueil des gens du voyage

Le PLU actuel dispose d'un emplacement réservé pour la réalisation d'emplacements pour les gens du voyage. La vocation est à conserver dans le futur PLU, mais il est précisé que sa localisation est susceptible d'évoluer.

Croissance du parc de logements et desserrement

Le desserrement des ménages a absorbé la totalité de la croissance récente du parc de logements, ce qui explique la stagnation de la population sur les dernières décennies.

Une densité plus affirmée : une réponse à l'objectif de la modération de la consommation foncière

Les densités proposées pour les secteurs d'attractivité forte et moyenne (se reporter à la carte dans le support de présentation) répondent aux attentes des élus.

Par contre, les scénarii proposés en ce qui concerne l'urbanisation diffuse et le secteur de la rue aux Saulniers sont remis en cause. L'urbanisation diffuse est difficilement quantifiable, et la densité du secteur de la rue aux Saulniers est beaucoup trop élevée. Les élus souhaitent donc que soit proposée pour ce secteur une densité qui se rapprocherait de celle existante dans les tissus environnants.

Sur ce secteur, la commune réfléchit aux possibilités d'accès avec la CREA.

Le périmètre de la ZAC est à corriger, celui-ci à en effet évoluer. Il ne s'agit pas de 21 ha mais de 28 ha pour un potentiel de 500 / 600 logements.

Les disponibilités résiduelles de la zone AUc du PLU en vigueur sont à maintenir dans le PLU en capacité d'urbanisation à très long terme.

N.B : il est possible d'ajouter un phasage dans les orientations d'aménagement et de programmation avec une déclinaison des priorités d'urbanisation à court terme et long terme.

Capacités des équipements scolaires

La commune envisage une restructuration des capacités dans les équipements existants actuellement pour intégrer les élèves de la ZAC notamment.

Les estimations effectuées prennent en compte l'hypothèse de l'urbanisation complète l'ensemble des secteurs potentiellement constructibles actuellement, c'est à dire ZAC + les petits secteurs AUa du PLU en vigueur + Puits Mérot.

Il est demandé de faire évoluer le ratio à 27/30 élèves par classe, qui correspond davantage à la réalité des effectifs dans les écoles.

COMPTE-RENDU DE LA REUNION TENUE
LE 10 DECEMBRE 2011 A 9H30

>> Environnement et paysage

La réunion avait pour objet d'aborder les problématiques liées au cadre de vie et à l'environnement dans le cadre de la construction du futur PADD. Le support projeté est joint au présent compte-rendu.

Remarques diverses

La voie ferrée est indispensable au fonctionnement de ES chimie, afin de sécuriser le transport de matières dangereuses inhérent à l'activité. A terme cette voie pourrait servir dans le cadre du tram-train. La vocation de la voie ferrée est à conserver dans le PADD.

Plus généralement il est rappelé l'enjeu de prise en compte des transports en commun dans les projets d'urbanisation future. Cette démarche a été effectuée dans le cadre des ateliers précédents ainsi que dans les études de la ZAC de la plaine du Levant.

Des ruissellements ont été identifiés dans le cadre des études de la ZAC en provenance des coteaux en direction de l'emprise de la plaine du Levant. Une enquête agricole a par ailleurs été menée par la chambre d'agriculture, ce qui permet de s'appuyer sur une connaissance de l'activité agricole.

Il est rappelé un projet de carrière (40 ha) en bordure Sud-Est de Saint-Pierre dans un espace agricole identifié. Les élus font part de leur incompréhension sur ce projet de carrière, qui est en contradiction avec avec les enjeux agricoles et écologiques (liée à la ZNIEFF de la forêt de Bord).

Règlement local de publicité

Le règlement local de publicité doit faire l'objet d'une révision, conjointement à la révision du PLU, afin d'intégrer la route de pont de l'Arche dans sa partie Est ainsi qu'au niveau du croisement avec la rue aux Saulniers.

M. Le Goff suggère une orientation d'aménagement sur la préservation du paysage et la qualité de l'entrée de ville rue aux Saulniers et route de Pont de l'Arche.

Protection du patrimoine

Sur la protection du patrimoine, des réserves sont apportées sur les prescriptions à apporter au titre du L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, celle-ci pouvant se révéler contraignantes dans la pratique. Cette possibilité de classement peut être intéressante pour les différents manoirs existants, ainsi que leurs jardins, afin de limiter voire d'empêcher les possibilités de densification des propriétés, tout comme les alignements des secteurs anciens et la maison dite « Clavel ».

Afin d'identifier les éléments patrimoniaux remarquables, M. le maire propose un travail partenarial avec le service Culture de la CREA.

Cette protection du patrimoine dans le PLU s'inscrit dans la continuité du label « Pays d'Art et d'Histoire » qui a pour objet la préservation et la sensibilisation du patrimoine. Déjà existant dans les secteurs de Rouen et Elbeuf, ce label doit être étendu à l'ensemble des communes de la CREA.

Un édifice classé existe : il s'agit du puits situé sur la parcelle AO 324 à proximité de l'église du Lieroult. L'avis de l'ABF est consultatif, il est néanmoins rappelé que la commune a la possibilité de réviser son périmètre lié à l'édifice classé (sur proposition de l'ABF avec enquête publique conjointe au PLU).

Le site du pressoir (dépendance dans le site du château – abrite l'association du patrimoine) fait l'objet de visites lors des journées du patrimoine mais ne fait l'objet d'aucun classement réglementaire.

Dans les tissus anciens, l'idée d'imposer une implantation à l'alignement est retenue pour les nouvelles constructions afin de préserver l'implantation dominante existante.

Biodiversité

Une étude faune-flore a été réalisée dans le cadre des études liées au contournement Est.

Rappel que la forêt de Bord-Louviers est classée en ZNIEFF.

Une étude (réalisée par le BE Adage) a identifié les corridors écologiques => voir avec le SCOT les éléments à leur disposition. Il est précisé que les périmètres SEVESO concourent à la préservation de la biodiversité.

Il n'existe pas de zones humides identifiées.

Une pollution liée à l'amiante est identifiée sur un tronçon de l'Oison, même si la densité d'amiante reste faible (entre rue Galbois et rue Samson). L'Oison fait l'objet d'un ENS en amont de Saint-Pierre. L'hypothèse est évoquée d'inscrire une servitude d'utilité publique le long de l'Oison sur la zone polluée. M. Legoff précise qu'il est important de maintenir une marge de recul le long de l'Oison.

Plan Climat Energie Territorial (PCET)

Compte-tenu de l'échéancier prévu pour l'approbation du PCET, il sera difficile pour le PLU de Saint-Pierre de tenir compte de ses orientations avant l'arrêt du projet.

Eau potable

Il n'y a pas de problème majeur quant à la qualité et la quantité en eau potable sur la commune. Cependant le forage de la Fieffe est limitée en quantité. La CREA recherche de nouvelles sources d'alimentation : 2 pistes existantes (soit entre les 2 captages, soit le long de la route des Sablons). La CREA formalise le schéma directeur d'adduction en eau potable pour la fin 2012.

Risques

Une étude cavité a été réalisée sur la partie Sud de Saint-pierre. Les études existantes seront à transmettre à G2C environnement.

Pas de projet d'évolution du PPRi actuel.

BILAN GLOBAL DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

Ce bilan de la concertation permet au Conseil municipal, aux Personnes Publiques Associées et aux tiers, de constater que :

- les mesures de concertation mises en œuvre ont permis de mener une concertation effective et constante avec les habitants et toute personne souhaitant se manifester,
- les modalités de concertation définies par la délibération de prescription du PLU ont été mises en œuvre au cours de la démarche assorties d'actions de concertation supplémentaires non prévues initialement,
- cette concertation a permis aux habitants de comprendre et mieux connaître cet outil d'aménagement et d'urbanisme ainsi que l'ambition de l'équipe municipale pour la commune.

Ce bilan est entériné par délibération du 15/03/2013.