



**COMMUNE DE
SAINT-PIERRE-LES-ELBEUF**

Modification n°1
du
Plan Local d'Urbanisme
Notice explicative



PLU approuvé le 11/02/2014

PLU modifié le 12/02/2018

SOMMAIRE

1.	Choix de la procédure	3
2.	Contenu et objectifs de la modification.....	6
2.1.	Poursuivre un développement équilibré du territoire et économe en foncier.....	6
2.2.	Diversifier l'offre de logement.....	7
2.3.	Prendre en compte les enjeux et la qualité environnementale du site.....	8
3.	Les modifications proposées au document d'urbanisme.	10
3.1.	Les compléments apportés au rapport de présentation.....	10
3.2.	Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation	11
3.3.	Les modifications apportées au règlement graphique	13
3.4.	Les modifications apportées au règlement écrit	14

1. Choix de la procédure

Depuis le 1er 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 cependant mener des procédures simplifiées telles que des modifications ou des mises en compatibilité.

Afin de permettre un développement équilibré de la commune de Saint-Pierre-Lès-Elbeuf par l'urbanisation du site dit « Sud Mayère », la Ville de Saint-Pierre-Lès-Elbeuf a saisi la Métropole Rouen Normandie pour adapter son Plan Local d'Urbanisme dans le but de classer ce site en zone 1AUb et d'en modifier le règlement.

Selon l'article L 153-37 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification est engagée à l'initiative du Président de l'E.P.C.I. qui établit le projet de modification et le notifie aux Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique.

La procédure de modification du PLU est retenue dans la mesure où la modification décrite ci-dessus :

- majore de plus de 20% les possibilités de construction résultant de l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone 1AUb et de l'application du règlement modifié,

mais :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,

De plus, le projet de modification du PLU portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, une délibération du conseil métropolitain du 20 mars 2017 a justifié de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités de développement relativement faibles des zones ouvertes à l'urbanisation et de la faisabilité opérationnelle de la zone Sud Mayère qui bénéficie de la proximité des réseaux divers.

Les conditions de mise en œuvre d'une procédure de modification posée par les articles L153-41 et suivants du code de l'urbanisme sont donc ainsi respectées.

Dans le cadre de cette procédure, l'article R104-8 du code de l'environnement prévoit également la réalisation d'une évaluation environnementale lorsque la modification mis en œuvre permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000. De plus, la décision rendue du conseil d'Etat le 19 juillet 2017 concernant l'annulation de plusieurs dispositions relatives à l'évaluation environnementale conduit à s'interroger de manière systématique sur la réalisation d'une demande au cas par cas auprès de l'autorité environnementale.

Il ressort de l'analyse menée que le site se situe respectivement à près de 2 km du site Natura 2000 et à plus de 600 mètres de la ZNIEFF de type II « la forêt de Bord-Louviers ».

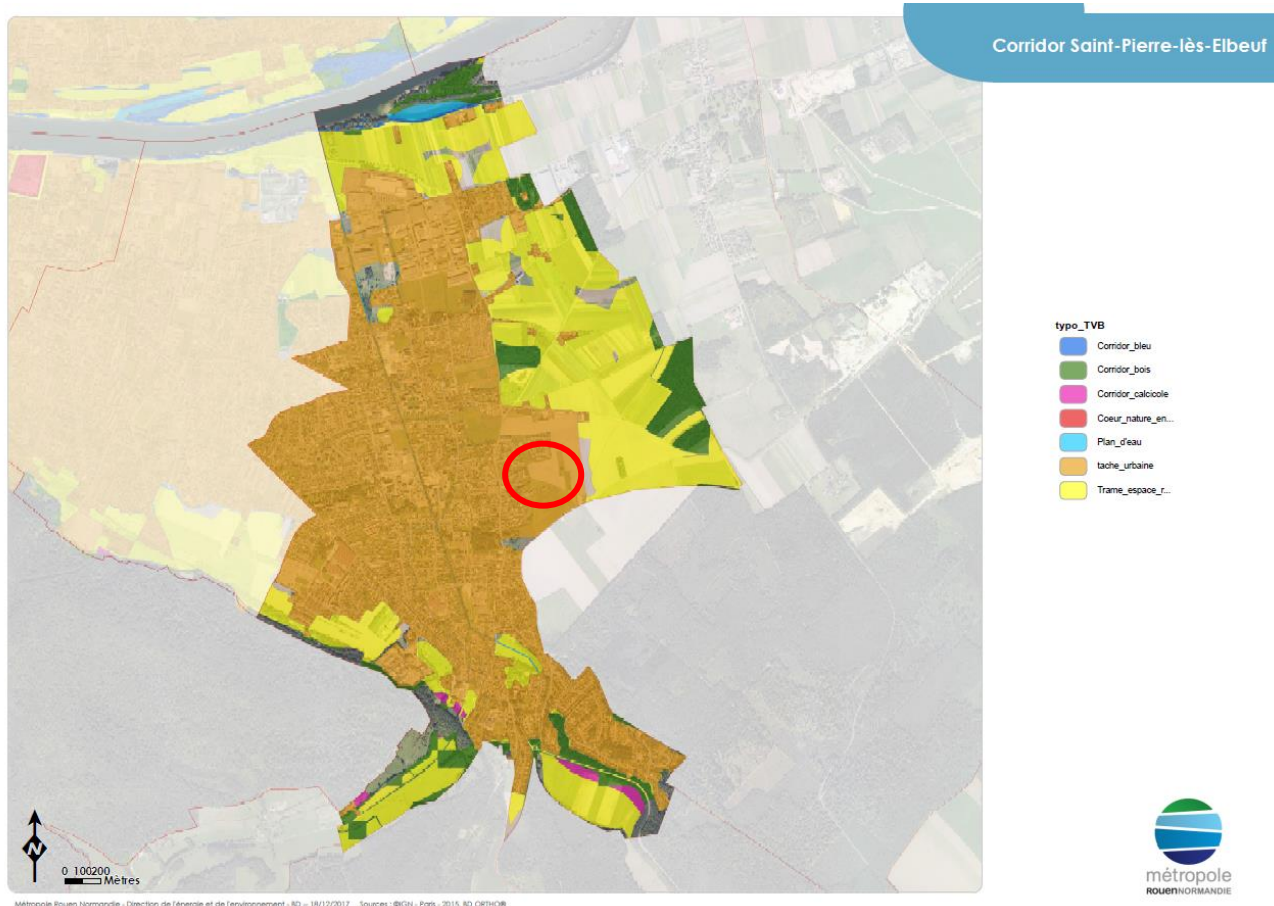


Données cartographiques : © IGN, FEDER, Région Normandie, INPN, MTES, MNHN



Données cartographiques : © IGN, FEDER, Région Normandie, INPN, MTES, MNHN

De plus, le site n'est pas situé dans un corridor écologique mais est identifié par le SCOT de la Métropole Rouen Normandie dans la tâche urbaine de Saint-Pierre-lès-Elbeuf.



Au regard du site en nature de terres agricoles, de la problématique des franges à traiter et des vues vers la plaine à maintenir, les enjeux relevés concernent essentiellement l'intégration paysagère des futures constructions, la création de cheminements doux, la connexion avec les infrastructures routières existantes, la gestion des ruissellements, la végétalisation du site et le maintien d'espaces de plaines terres.

Compte-tenu d'un positionnement du site Sud Mayère relativement éloigné de la zone Natura 2000 et de la ZNIEFF de type II, de la nature du site et des enjeux pouvant être pris en compte dans l'aménagement du futur quartier, il n'a pas été identifié d'incidences notables sur l'environnement justifiant la demande d'un examen au cas par cas de la part de l'autorité environnementale.

A ce titre, le Président a prescrit la modification dans un arrêté en date du 7 avril 2017 (N°PPVS-ML-17.80) annulé et remplacé par l'arrêté n° PPVS- ML-17.140 du 27 juillet 2017.

Conformément à l'article L153-41 le projet de modification a été soumis à enquête publique pendant 1 mois.

A l'issue de cette procédure un bilan été présenté devant le Conseil Métropolitain, qui a délibéré et approuvé le projet de PLU complété pour tenir compte des avis émis par les Personnes Publiques Associées, des conclusions du commissaire enquêteur et des observations du public.

La délibération d'approbation fera l'objet d'un affichage au siège de la Métropole Rouen Normandie et en Mairie de Saint-Pierre-Lès-Elbeuf pendant une durée de 1 mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

2. Contenu et objectifs de la modification

L'objet de la présente modification est de faire évoluer le rapport de présentation, les orientations d'aménagement et de programmation, ainsi que le règlement écrit et graphique du PLU de la Ville de Saint-Pierre-lès-Elbeuf afin de classer en zone 1 AUb le site « Sud Mayère » actuellement en zone 2AU.

Le passage de la zone 2AU du site dit « Sud Mayère » en zone 1AUb nécessite de :

- Préciser l'orientation d'aménagement et de programmation du quartier de la Plaine du Levant en insérant dans le schéma de principe d'aménagement du secteur un zoom sur le site Sud Mayère,
- Modifier le zonage du site Sud Mayère en zone 1AUb,
- Adapter les règles de la zone 1AUb afin de répondre aux enjeux de densification fixés par le SCOT,
- Créer un emplacement réservé pour la réalisation d'une voirie destinée à améliorer la desserte du site.

Le classement du site Sud Mayère en zone 1AUb s'inscrit dans différents objectifs en termes de :

- Développement durable, par l'élaboration d'une programmation adaptée et échelonnée de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de développement de la commune et par la production d'une offre de logements répondant aux besoins des ménages et à l'étoffement du parcours résidentiels,
- Densification et de prise en compte des enjeux urbains et paysagers.

2.1. Poursuivre un développement équilibré du territoire et économe en foncier.

Le PLU approuvé le 11 février 2014 prévoit de relancer la croissance démographique en stagnation sur la commune de Saint-Pierre-lès-Elbeuf.

En effet, depuis 1990 jusqu'en 2008, la croissance démographique est restée stable sous l'effet d'un solde migratoire négatif, révélant une perte d'attractivité de la commune.

Les objectifs de production de logements fixés par le Programme Local de l'Habitat 2012-2017 étaient compris entre 900 et 1000 unités sur 15 ans avec un objectif de population de 9700 habitants, soit une moyenne de plus de 60 logements à construire annuellement.

Dans cette perspective, le PLU a prévu d'urbaniser près de 8 ha (hors dents creuses) en 5 ans afin de produire entre 293 et 333 logements. Puis d'ouvrir sur une période de 10 ans, 4.55 ha permettant la réalisation de 103 à 131 logements. Enfin sur une échelle temporelle supérieure à 15 ans près de 23 ha ont été ciblés pour envisager la réalisation de près de 500 logements.

Sur l'ensemble des sites ouverts à l'urbanisation et des dents creuses repérées dans le PLU, la commune de Saint-Pierre-lès-Elbeuf ne compte plus aujourd'hui de secteurs urbanisables à court terme. Trois des quatre opérations ciblées pour une urbanisation entre 2012 et 2017 ont été réalisées et la densification de l'espace urbain par le comblement de dents creuses se trouve contrainte par le plan de prévention des risques technologiques (PPRT) approuvé le 3 juin

2014. Sur la partie du territoire communal couverte par le PPRT, les opérations de logements collectifs sont proscrites et un minimum parcellaire de 900 m² est exigé pour qu'un terrain soit constructible. De ce fait, un certain nombre de dents creuses identifiées ne peuvent être urbanisées.

Seuls restent deux sites, ZAC de la Plaine du Levant et secteur Dué-Villette, classés en zone 1AU dont l'ouverture à l'urbanisation peut être pressentie vers 2020.

Compte-tenu de ce décalage, les 120 à 160 logements initialement programmés sur la ZAC de la Plaine du Levant entre 2012 et 2017 n'ont pu être réalisés. Les objectifs du PLU de produire 58 à 66 unités par an pendant 5 ans, en adéquation avec les objectifs du PLH de 60 logements à construire annuellement, n'ont pas été atteints, s'élevant à une moyenne de 38 logements réalisés par an. Malgré les trois opérations réalisées depuis 2012 et la production de 188 logements, les derniers chiffres concernant l'évolution de la population, en baisse depuis 2011, viennent confirmer la nécessité de relancer la croissance démographique sur la commune.

L'ouverture à l'urbanisation du site dit « Sud Mayère », d'une superficie d'environ 18 800 m², permettra donc d'ouvrir une perspective de production d'environ 35 logements à court terme et d'équilibrer dans le temps la programmation des opérations sur la commune. Sans l'ouverture à l'urbanisation de ce site, la commune de Saint-Pierre-lès-Elbeuf n'est pas susceptible de connaître d'autres développements avant 2020, posant la question d'une gestion équilibrée de son développement.

Ce secteur initialement prévu pour une urbanisation à long terme à plus de 15 ans permettra d'augmenter la production de logements programmée entre 2018 et 2027 et de tendre vers une trentaine de logements par an pouvant être réalisés dans les dix prochaines années.

L'ouverture à l'urbanisation du site Sud Mayère devra également s'inscrire dans un objectif de gestion économe de l'espace.

Au vu des caractéristiques urbaines de la ville de Saint-Pierre-lès-Elbeuf, le Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole Rouen Normandie a identifié la commune comme faisant partie des espaces urbains du territoire.

Le SCOT précise que dans un souci de gestion économe des sols et d'efficacité foncière, il est défini pour les urbanisations nouvelles à vocation d'habitat dans les communes de catégorie « espaces urbains » une densité de l'ordre de 50 logements par hectare. Toutefois, il est précisé que « chaque opération doit tendre vers cet objectif, lequel est apprécié à l'échelle communale au regard de l'ensemble des opérations réalisées. Cette approche permet par ailleurs de varier les densités d'un secteur à l'autre et de produire des paysages urbains diversifiés ».

L'ouverture à l'urbanisation du site Sud Mayère devra respecter cet objectif tout en prenant en compte le contexte urbain et paysager environnant afin de garantir sa bonne insertion dans l'environnement.

2.2. Diversifier l'offre de logement

Le PLU de Saint-Pierre-lès-Elbeuf fixe un objectif général de diversification de l'offre de logements répondant aux besoins identifiés sur la commune.

La Ville de Saint-Pierre-lès-Elbeuf compte en effet 36 % de locataires dont 27% en logements locatifs aidés.

En 2012, le PLH avait ainsi ciblé la nécessité de diversifier les logements notamment par :

- la production d'une offre de logement en accession sociale et à coût maîtrisé permettant de fixer des jeunes et des jeunes ménages avec enfants aux revenus modestes et moyens,
- la réalisation de logements dont la taille, la localisation et la forme doivent être adaptées au vieillissement de la population,

- une meilleure adaptation de la taille des logements à la taille des ménages et notamment le développement de petits logements,
- la création de 30% de logements locatifs sociaux dans la programmation.

Sur la période 2012-2017, on peut estimer la réalisation de logements sociaux à 110 et de logements privés à 75. Le développement du site Sud Mayère permettra de tendre vers un rééquilibrage (privé/public) de la production de logements et d'améliorer l'offre en accession à la propriété pour les jeunes ménages.

2.3. Prendre en compte les enjeux et la qualité environnementale du site.

Desserte et accessibilité du site.

Situé en arrière-plan de l'axe structurant constitué par la rue de la Haline et la rue aux Thuilliers autour desquels la ville s'est historiquement structurée, le site Sud Mayère présente des enjeux notables en matière d'accessibilité et de raccordement à cette voie.

Un bouclage du secteur sera également à créer entre la rue Louis Pasteur et la rue de la Mare Maury en direction de la rue de la Haline et permettra de définir une armature viaire organisée qui bénéficiera globalement à la circulation sur l'ensemble du quartier.

L'étude de ce bouclage a permis d'identifier un nouveau besoin foncier au bout de rue de la Mare Maury, qui fera l'objet d'un emplacement réservé pour l'agrandissement de l'impasse Victor Huet.

En matière de déplacement doux, quatre impasses partent de la rue de la Haline et débouchent sur le site, offrant la possibilité de développer de nombreuses liaisons piétonnes. De plus, l'organisation de l'opération d'aménagement autour d'un mail piétonnier selon un axe Nord-Sud permettra de développer un maillage complet du quartier pour les déplacements actifs.

Desserte par les réseaux

En 2014, seuls les secteurs à l'Ouest de la rue de la Haline, pouvaient recevoir une offre de logements sans remettre en cause la desserte en eau de la commune, expliquant que seuls ceux-ci avaient pu être inscrits en zone 1Aub. Depuis l'écriture du PLU approuvé le 11 février 2014, les services de l'eau de la Métropole ont engagé une démarche de recherche en eau permettant, grâce à la réalisation d'interconnexions, d'alimenter une partie de la ZAC du Levant située à l'Est de la rue de la Haline, et desservant le secteur Sud Mayère.

Cette ressource en eau potable est actuellement suffisante pour desservir environ 300 nouveaux logements, permettant de desservir la phase 1 de la ZAC de la Plaine du Levant qui comprend un programme de 200 à 260 logements ainsi que le secteur Sud Mayère d'environ 35 logements. A ce titre, ces terrains peuvent être classés en zone 1 Aub. Concernant les terrains de la phase 2 de la ZAC de la Plaine du Levant, le réseau d'eau potable reste à renforcer afin de desservir l'ensemble de la zone, de même que les réseaux d'assainissement surchargés en aval.

Assurer la gestion des eaux pluviales et prendre en compte le risque de ruissellement – aléa fort

Le site Sud Mayère présente une sensibilité forte aux ruissellements qui devra être prise en compte par le futur projet d'aménagement.

Compte-tenu de l'importance du site, l'opération à réaliser devra faire l'objet d'un dossier Loi sur l'eau et les aménagements devront se conformer à la doctrine départementale en matière de gestion des eaux pluviales.

Une étude de ruissellement en cours de finalisation par la Métropole Rouen Normandie identifie un axe de ruissellement aléa fort venant de la plaine agricole et impactant l'angle Nord-Est de futur lotissement. Des dispositifs de gestion des eaux pluviales devront être prévus et aucune construction ne pourra être implantée dans la zone d'aléa fort.

La création d'une coulée verte en accompagnement d'un mail piétonnier traversant l'ensemble de l'opération permettra de faciliter le recueil et l'infiltration des eaux pluviales des voiries et espaces communs. De plus, les voiries pourront être accompagnées de noues plantées et les futurs lots auront pour obligation de gérer leurs eaux à la parcelle.

Maintenir et renforcer les continuités écologiques.

A l'échelle du grand paysage, la commune de Saint-Pierre-lès-Elbeuf intègre un espace forestier de dimension régionale, composé par les forêts de la Londe-Rouvray, d'Elbeuf et de Bord-Louviers. A l'échelle communale, Saint-Pierre-lès-Elbeuf bénéficie également d'une trame verte urbaine comprenant de riches espaces verts et des espaces boisés qui contribuent à la qualité de vie de ses habitants.

Le secteur Sud Mayère est directement concerné par cette trame verte en raison de deux espaces verts bordants le site au Nord et au Sud et disposant d'une bonne qualité paysagère à mettre en valeur. La liaison de ces deux espaces représente un enjeu important dans le renforcement de la trame verte locale et contribuera à densifier la trame communale sur un axe Nord-Sud allant des espaces forestiers jusqu'à la Seine.

A l'échelle du futur quartier, l'organisation de l'opération d'aménagement autour d'une trame plantée permettra de constituer un corridor continu favorable aux déplacements des espèces et relativement préservé des circulations. Le site Sud Mayère se situant également en lisière de cultures agricoles, il pourra constituer une zone de refuge entre l'espace urbanisé, l'espace ouvert des champs et les boisements sur les coteaux.

Cet espace sera également propice à recevoir plusieurs fonctions notamment en matière de déplacement doux mais aussi en matière d'hydraulique douce en facilitant l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Préserver les caractéristiques paysagères et l'ambiance rurale du secteur

Le site Sud Mayère se situe en lisière d'un vaste espace agricole dont les pentes marquent la limite de l'agglomération et forment une transition entre les espaces bâtis et les espaces boisés, qui lui confère un caractère rural.

La rue de la Haline est également imprégnée par cette ambiance grâce aux percées visuelles qui s'ouvrent sur les espaces agricoles. Le maintien de ces cônes de vue permettra de conserver le caractère rural perçu aujourd'hui depuis la rue et assurera une transition visuelle pour l'œil vers l'espace ouvert des champs.

Le site Sud Mayère s'insère entre des espaces déjà bâtis de la commune dont il s'agit de prendre en compte les caractéristiques afin de garantir une bonne insertion du futur quartier. Il pourra s'agir de poursuivre les trames paysagères existantes, de prendre en compte les trames parcellaires, les densités ainsi que les différentes typologies du bâti environnant.

Enfin, s'agissant d'une zone en limite de culture agricole, le travail de la lisière avec cet espace ouvert devra être adapté à l'environnement tout en tenant compte des cônes de visibilité depuis l'espace bâti.

Au regard des objectifs du SCOT en matière d'urbanisation et de la situation du site en lisière de la commune, des densités adaptées au contexte rural devront être recherchées. De même, il s'agira d'assurer l'insertion du futur quartier dans un tissu urbain déjà constitué et de tenir compte de la typologie des constructions environnantes.

Dans cette perspective, le site dit « Sud Mayère » sera orienté vers la construction de maisons individuelles ou groupées ainsi que de maisons de ville dont la trame parcellaire et la densité se rapprocheront des opérations voisines.

3. Les modifications proposées au document d'urbanisme.

3.1. Les compléments apportés au rapport de présentation.

La page 21 : l'évolution communale de la population sera actualisée avec les données INSEE 2014. Cette mise à jour permet de contrebalancer l'augmentation de population qui se profilait depuis 2006 et les hypothèses de croissance prévue pour 2013 en mettant en avant la baisse démographique subie depuis 2011.

Les pages 170 à 172 : la justification des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles sont mises à jour :

- Le nouveau zonage est présenté. Les modifications de la zone 1AUb sont expliquées au regard de la délimitation figurant dans le PLU approuvé.
- L'orientation d'aménagement et de programmation du quartier de la Plaine du Levant est modifiée afin d'introduire un zoom sur le site Sud Mayère. Ce focus permet de présenter les principes d'aménagement devant guider l'urbanisation du site, notamment en termes de desserte, de maillage piétonnier, de gestion des eaux pluviales et d'insertion paysagère.
- Le règlement de la zone 1AUb faisant l'objet de modifications, le tableau sur la justification des règles d'urbanisme est modifié. Ces modifications sont réalisées afin de tenir compte des objectifs de densification du SCOT et de gestion des eaux pluviales. Elles concernent l'interdiction des constructions dans les zones de ruissellement - aléa fort, la réduction des retraits des limites de la voie publique et des limites séparatives ainsi que la suppression des distances à respecter entre 2 bâtiments sur une même parcelle et la réduction du pourcentage d'espaces verts par unité foncière à 20%. L'ensemble de ces modifications tendra à favoriser la réalisation d'une opération relativement dense.

Pages 174 et 175, le bilan programmatique des zones d'urbanisation future et le phasage de l'urbanisation sont revus dans la mesure où la zone Sud Mayère initialement classée en zone 2AU et programmée à plus de 15 ans voit son ouverture à l'urbanisation identifiée en priorité 2, soit entre 2017 et 2027. La programmation est également mise à jour en fonction des opérations déjà réalisées et des sites dont l'urbanisation, plus complexe, sera différée dans le temps.

Page 207, un nouvel emplacement réservé est créé pour l'élargissement d'une partie de l'impasse Victor Huet et vient modifier le tableau des emplacements réservés du PLU approuvé.

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie	Parcelle
1	Aire d'accueil des gens du voyage	Métropole Rouen Normandie	5940 m ²	
2	Elargissement de voie Impasse Victor Huet	Métropole Rouen Normandie	142 m ²	AE 139

3.2. Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation

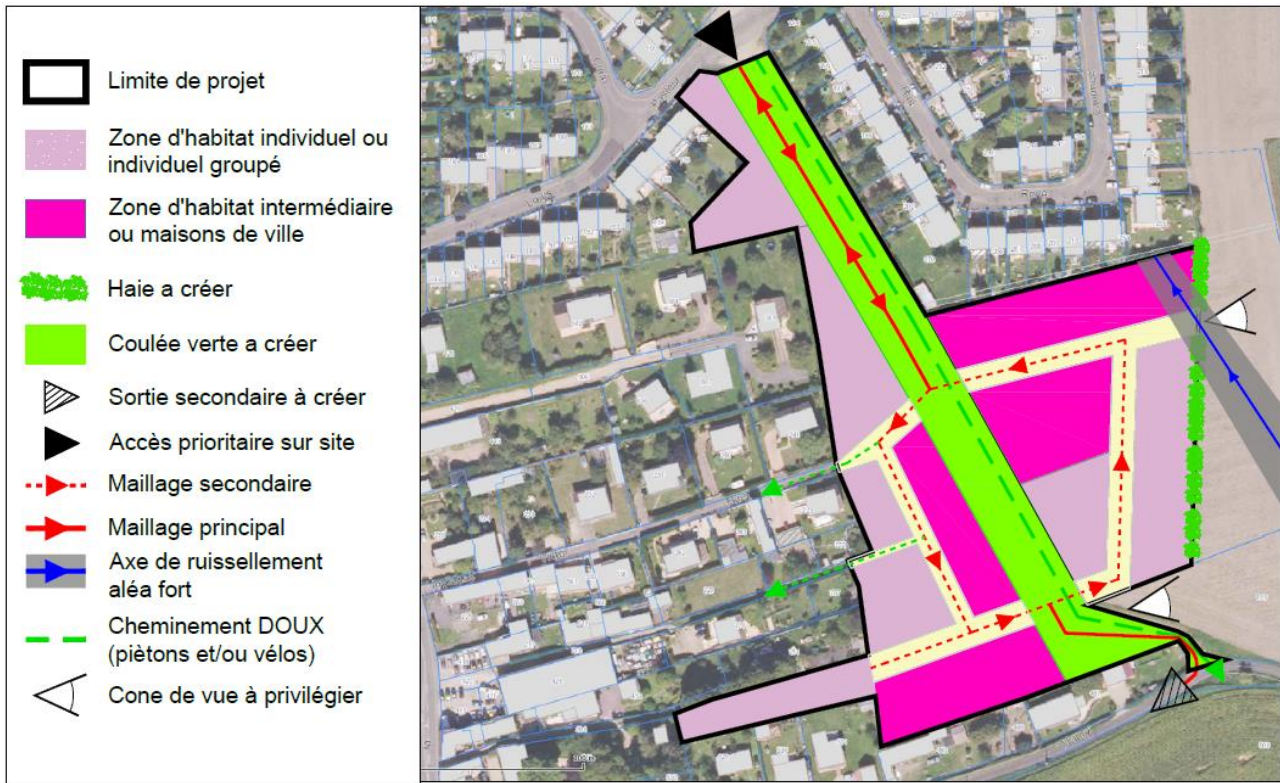
La modification des orientations d'aménagement et de programmation est induite par l'ouverture à l'urbanisation du site Sud Mayère et son changement de classement en zone 1AUb.

Déjà couvert par les orientations d'aménagement et de programmation du quartier de la Plaine du Levant, le site Sud Mayère dispose également de nombreux enjeux, en termes d'accessibilité et de desserte globale du quartier, de maillage piétonnier, d'insertion paysagère et prise en compte de l'environnement et de la biodiversité, qui à son échelle, nécessitent d'être précisés et notamment :

- La desserte du site :
Sur le secteur Sud Mayère un raccordement avec le lotissement situé rue Pasteur permettra d'intégrer le nouveau quartier dans l'enveloppe urbaine et d'assurer son insertion. Afin de fluidifier les déplacements automobiles, un bouclage devra être recherché avec la rue de la Mare Maury.
- Gestion des eaux pluviales et prise en compte du risque ruissellement – aléa fort
Le projet d'aménagement devra prendre en compte la sensibilité du site aux ruissellements et particulièrement dans la zone de ruissellement aléa fort.
- Espaces publics et cheminements :
Une coulée verte permettra de constituer une armature pour la création d'un axe de cheminement doux desservant l'ensemble du secteur Sud Mayère.
- Intégration paysagère
L'urbanisation du site Sud Mayère devra prendre en compte la poursuite de percées visuelles depuis la rue de la Haline.

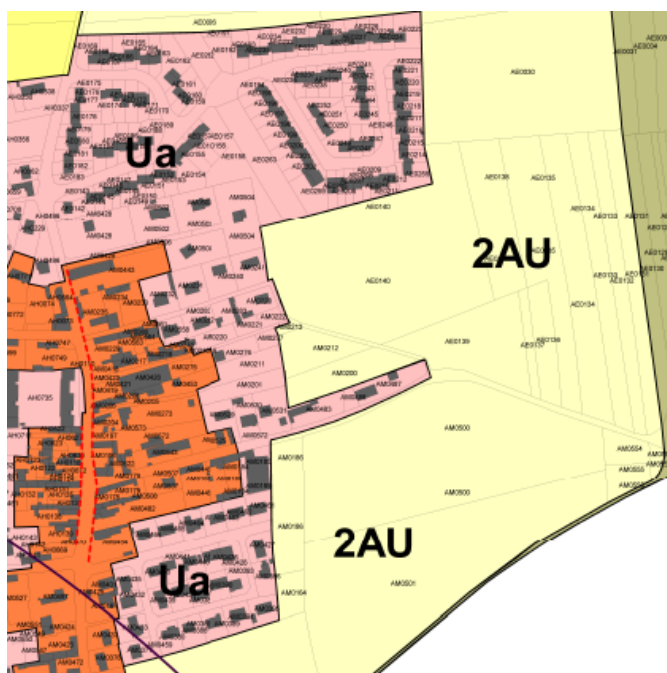
Un schéma d'aménagement précisant l'ensemble de ces principes vient compléter les orientations d'aménagement et de programmation du quartier de la Plaine du Levant.

Orientations d'aménagement et de programmation à respecter pour l'urbanisation du site « Sud Mayère ».

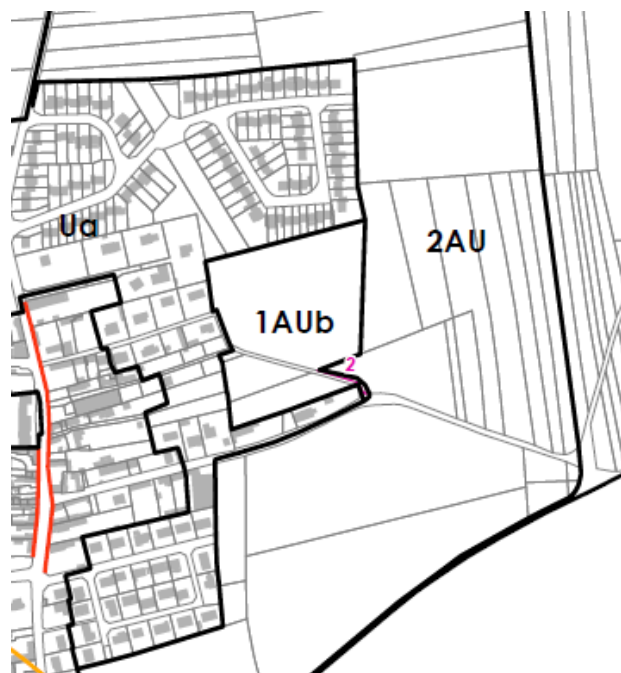


3.3. Les modifications apportées au règlement graphique

Le site Sud Mayère est intégré dans une zone 1AUb en lieu et place d'un classement en zone 2AU.

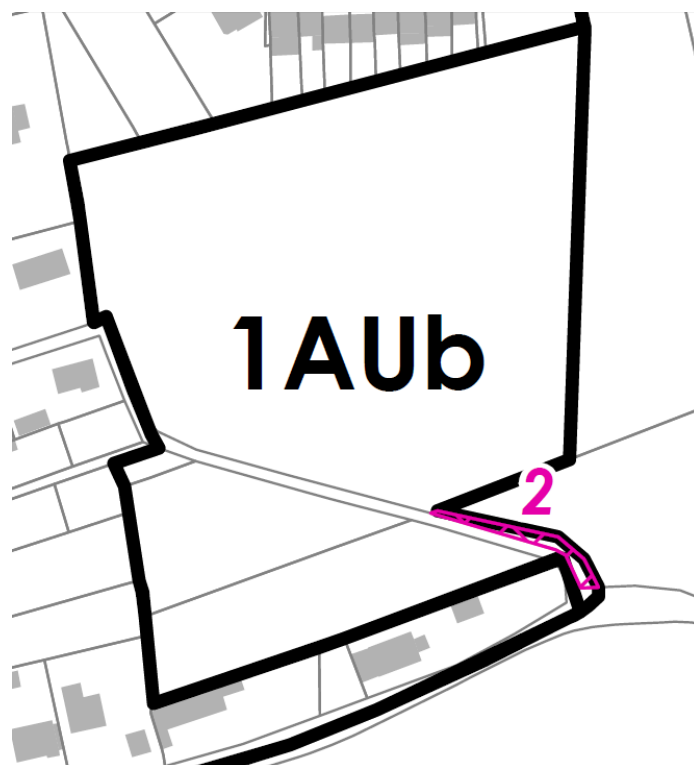


Zonage du PLU approuvé au 11/02/2014



Zonage du PLU modifié

Afin de faciliter la réalisation d'un bouclage, l'élargissement de l'impasse Victor Huet au droit de la rue de la mare Maury, est identifié sous la forme d'un emplacement réservé pour une superficie de 142 m².



Extrait du plan de zonage du PLU objet de la modification créant l'emplacement réservé n°2

3.4. Les modifications apportées au règlement écrit

- La modification de l'article 1AU-1

L'objectif de prendre en compte la sensibilité du site aux ruissellements nécessite de s'assurer plus particulièrement que la zone d'aléa fort ne permettra aucune construction.

L'article 1 de la zone 1AU est modifié afin d'interdire les constructions et installations dans les secteurs présentant un risque lié aux ruissellements aléa fort. L'article modifié est rédigé comme suit :

« Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone 1AU sont interdits :

- *Les constructions nouvelles à usages d'activités industrielles et agricoles,*
- *Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :*
 - o *Permanents*
 - o *Saisonniers*
- *L'installation et le stationnement isolés de caravanes, de camping-cars et de mobil homes de plus de trois mois consécutifs ou non en dehors des terrains aménagés,*
- *L'ouverture et l'exploitation de carrières,*
- *Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.*

Dans les secteurs présentant un risque de ruissellement aléa fort

- *Les constructions et installations de toute nature autres que celles dédiées à la gestion des eaux pluviales »*
- La modification des articles 1AUb-6 et 1AUb-7

Dans le but de respecter les objectifs du SCOT et afin de favoriser globalement la densité sur le site Sud Mayère dont le passage en zone 1AUb assujetti la future opération aux règles de cette zone, les règles de retrait des voies publiques et des limites séparatives seront réduites.

Cette diminution des retraits permettra d'augmenter les possibilités de construire sur chaque parcelle et favorisera la production de terrains plus petits.

S'agissant de la zone 1AUb qui regroupe aussi les terrains compris dans l'opération de la ZAC de la Plaine du Levant, cette modification permettra à l'échelle de ce secteur de favoriser la densité sur l'ensemble du futur quartier.

L'article 6 de la zone 1AU est modifié afin de réduire le retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques initialement de 5 mètres à 1 mètre. L'article modifié est rédigé comme suit :

« Dans l'ensemble de la zone 1AU

Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes devront être édifiées

Soit à l'alignement des voies et emprises publiques,

Soit en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire pourra imposer l'implantation soit à l'alignement, soit en retrait, en fonction de l'implantation des constructions existantes pour des motifs de composition urbaine.

Les rampes d'accès en sous-sol ne pourront être pratiquées à moins de 3 mètres de l'alignement. »

L'article 7 de la zone 1AUb est modifié afin de réduire le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives initialement de 5 mètres à 1 mètre. L'article modifié est rédigé comme suit :

« Dans les secteurs 1AUb

Implantation en limite séparative

Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes pourront être implantées en limite séparative.

Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'une construction qui ne serait pas édifiée sur ces limites ne pourra être inférieure à 1 mètre.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux reconstructions sur place après sinistre. »

- La suppression de l'article 1 AUb-8

Dans le même objectif de favoriser la densité sur le secteur, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est plus réglementée. La distance de 3 mètres à laisser entre les deux constructions sur un même terrain réglementé à l'article 8 est ainsi supprimée et assouplira les possibilités de construire sur chaque parcelle.

- La modification de l'article 1AUb-13

Au regard des adaptations apportées en matière de retrait des voies publiques et des limites séparatives, le pourcentage d'espace libre sera également revu à la baisse en passant de 40% à 20% afin d'assurer la cohérence de l'ensemble des règles de construction sur la zone.

Cette modification s'inscrit également dans l'objectif de densification fixée par le SCOT pour la commune de Saint-Pierre-lès-Elbeuf.

L'article 1AUb-13 est modifié de la manière suivante :

« Les espaces libres, visibles ou non de l'extérieur devront faire l'objet du même soin que les constructions :

Les espaces non bâtis et non utilisés pour l'accès, la desserte, les aires de stationnement et de stockage devront être aménagés en espaces verts ou aires de détente, et plantés d'au moins un arbre pour 300 m² de leur superficie choisi de préférence parmi des essences bien adaptées au milieu urbain et au contexte biologique, écologique et climatique ; les plantations seront choisies de préférence parmi les essences locales citées au titre V, tout en favorisant une diversité biologique.

Les surfaces libres de construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement ne pourront être occupés par des dépôts, même à titre provisoire, sauf pour les équipements nécessaires au fonctionnement du service public (collecte de déchets, etc.).

Les aires de stockage à l'air libre devront être entourées de clôtures végétales composées d'essences arbustives dont la hauteur possible de développement est supérieure à 2 mètres.

Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 20 véhicules, devront être plantés d'au moins un arbre pour 3 places de stationnement et faire l'objet d'un aménagement paysager sur sa périphérie.

Les plantations devront être implantées et élaguées régulièrement afin de ne pas occasionner de gêne pour la sécurité publique.

Les espaces libres de toute construction et non imperméabilisé représenteront un minimum de 20% de l'unité foncière. Ces espaces doivent être traités en espace vert (engazonné et/ou planté). »

L'ensemble de ces modifications permettra d'inscrire l'urbanisation de ce nouveau quartier dans des principes d'aménagement économes en foncier.

- Création d'un nouvel emplacement réservé.

P71 du règlement, la liste des emplacements réservés est complétée par la création d'un emplacement réservée n°2 devant permettre l'élargissement d'une partie de l'impasse Victor Huet.

Cet élargissement au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie représente 142 m² à prendre sur la parcelle AE 139.