



**PRÉFET  
DE LA SEINE-  
MARITIME**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires et de la mer**

**Service territorial de Rouen/ Bureau  
Planification Habitat et Connaissances**

Rouen, le 01/06/2021

Affaire suivie par C.Leroy  
Tél. : 02 32 82 34 38  
Fax : 02 32 82 34 19  
Mél : christine.leroy@seine-maritime.gouv.fr

Le directeur départemental  
des territoires et de la mer  
à  
Monsieur Le Président de la Métropole de Rouen  
Normandie

**Objet : Avis sur la procédure de modification n°2 du PLUI de la Métropole de Rouen Normandie**

Monsieur le Président,

Par courrier reçu en date du 12 mai 2021, vous sollicitez l'avis de la DDTM sur la procédure d'évolution du PLUI de la Métropole de Rouen Normandie que vous avez engagée par le biais de cinq procédures de modification menées à l'échelle des cinq pôles de proximité du territoire.

**Nature des modifications envisagées**

Pour le pôle de proximité de Seine-Sud, le projet de modification n°2 PP2S 2021 consiste en la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), en l'adaptation du rapport de présentation, du règlement graphique et écrit et des OAP du PLUI. Cette modification concerne les communes de Oissel sur Seine, Sotteville les Rouen, Le Petit Quevilly, et Saint Etienne du Rouvray.

Pour le pôle de proximité Austreberthe-Cailly, le projet de modification n°2 PPAC 2021 consiste en l'adaptation du rapport de présentation, du règlement graphique et écrit et des OAP du PLUI. Cette modification concerne les communes de Canteleu, Déville les Rouen, Epinay sur Duclair, Houppesville, Jumièges, Le Trait, Maromme, Malaunay, Notre Dame de Bondeville, Sainte Marguerite sur Duclair, Saint Paër, Saint Pierre de Manneville, et Yainville.

Pour le pôle de proximité Plateau de Robec, le projet de modification n°2 PPPR 2021 consiste en l'adaptation du règlement graphique et écrit et des OAP du PLUI. Cette modification concerne les communes de Amfreville la Mivoie, Belbeuf, Bois-Guillaume, Bonsecours, Boos, Darnétal, Fontaine sous Préaux, Gouy, Le Mesnil Esnard, Roncherolles sur le Vivier, Saint Aubin Celloville, Saint Léger du Bourg Denis, Saint Martin du Vivier, et Ymare.

Pour le pôle de proximité de Rouen, le projet de modification n°2 PPR 2021 consiste en l'adaptation, du règlement graphique et écrit et des OAP du PLU. Cette modification concerne la commune de Rouen.

Pour le pôle de proximité Val de Seine, le projet de modification n°2 PPVDS 2021 consiste en l'adaptation du règlement graphique, de la liste des emplacements réservés et d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU. Cette modification concerne les communes de La Bouille, Moulineaux, Caudebec les Elbeuf, Cléon, Saint Pierre lès Elbeuf, et Grand Couronne.

### **Avis sur le choix de la procédure et sur le contenu des modifications**

La procédure de modification choisie apparaît parfaitement adaptée pour réaliser les évolutions évoquées ci-dessus.

Concernant le projet de modification du secteur « Val de Seine » (PPVDS2021) il n'appelle aucune remarque de notre part.

Concernant le secteur Plateau de Robec la modification (PPPR2021) introduite pour les secteurs de mixité sociale (SMS) vise à renforcer l'action en faveur du rattrapage du taux de logement social pour les communes en déficit au titre de l'article 55 de la loi SRU. Il conduit à renforcer le taux de logement social dans les projets de construction de logements dans certaines communes ou certains secteurs à l'intérieur des communes, en particulier à Bois-Guillaume, dont les objectifs triennaux sont importants au regard du retard accumulé. Cette modification permet de répondre aux enjeux portés par l'État en termes de mixité sociale.

En revanche, les projets de modifications des trois autres secteurs nous amènent à faire les observations suivantes :

#### Pôles de proximité de Rouen et de Seine-Sud : harmonisation des règles de stationnement

Les projets de modification n°2 PPR2021 et PP2S2021 prévoient une harmonisation des règles de stationnement dans les Zones d'aménagement concerté sur le territoire de la ville de Rouen et du Petit Quevilly. Les ZAC de Luciline (zonée en UR6) et de Flaubert (zonée en UR7) sont ainsi concernées par cette évolution. Or, d'après les éléments figurant dans les notices, **des différences persistent dans la rédaction des nouvelles règles de stationnement automobiles entre les deux ZAC**, en particulier en ce qui concerne le nombre de places requises par m<sup>2</sup> pour les logements, les bureaux et les activités. Le rapport de présentation n'ayant fait l'objet d'aucune modification permettant d'expliquer ces différences et leur apparente contradiction avec l'objectif d'harmonisation affiché, il conviendrait de compléter la justification de la modification pour préciser en quoi consiste précisément l'harmonisation projetée.

#### Pôle de proximité de Rouen : règles de hauteur

Des réductions des règles de hauteurs de bâtiments sont prévues sur des parcelles situées actuellement en limite de zone UAA et qui seraient zonées en UBA1 pour tenir compte de leur caractéristique de maisons de villes. Parmi ces parcelles, plusieurs sont situées dans les secteurs de St Sever (dont celui de la future gare), Lafayette, Rouen ouest. Ces secteurs étant situés à proximité de lignes de transports en commun avec des arrêts bénéficiant d'une desserte à haute fréquence, un abaissement des règles de hauteur qui tendent à restreindre les possibilités de construction nous semble inopportun et potentiellement contradictoire avec l'orientation 2.2.4 du Plan d'aménagement et de développement durables (PADD) « prendre appui sur les axes de transport pour densifier les espaces ». La notice n'évoque pas les modifications de densité qu'engendreront ces diminutions de hauteur. Il conviendra de la compléter sur ce point et de s'assurer que les densités révisées répondent bien aux orientations du PADD .

## Pôle de proximité Austreberthe -Cailly

- Commune de Sainte-Marguerite sur Duclair

Une évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°608a située sur le territoire de la commune de Sainte-Marguerite sur Duclair prévoit d'ajouter un phasage à la réalisation de l'urbanisation de la zone concernée. Ce phasage s'appuierait, selon la notice, sur la capacité des équipements communaux à absorber l'arrivée de populations supplémentaires.

Les justifications inscrites dans la notice ne précisent pas s'il s'agit d'équipements internes ou externes à la zone à urbaniser. Or, le code de l'urbanisme en vigueur ne permet qu'un phasage induit par le biais de la temporalité de réalisation des équipements internes à la zone à urbaniser (article L151-20). En effet, lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les OAP. En l'état, le règlement écrit de la zone (1AUB2) prévoit une urbanisation lors d'une opération d'aménagement et ne permet pas d'urbaniser par phase. La division de la zone à aménager en plusieurs secteurs (opération d'aménagement) pourrait permettre de temporiser l'urbanisation de l'ensemble de la zone par la réalisation au fur et à mesure des équipements internes.

Il est à noter que la partie graphique de l'OAP modifiée ne localise pas les secteurs de phasage, et par conséquent elle ne fournit aucune information sur la typologie des logements à construire par phasage. Il conviendrait a minima, à titre informatif, de préciser ces secteurs. En l'état, la rédaction de l'OAP est irrégulière et nécessite d'être retravaillée.

- Commune de Yainville

Une modification de l'OAP 608A située sur la commune de Yainville est prévue pour y délimiter un secteur inconstructible en retrait de la STEU. Le secteur concerné est en zone à urbaniser. Aussi, si cette décision de rendre inconstructible le secteur en retrait de la STEU est louable, elle semble contraire à la vocation de la zone qui est d'être urbanisée. De ce fait, et considérant que la superficie de ce secteur n'est pas négligeable (de l'ordre de 3500 m<sup>2</sup>), nous préconisons de modifier le zonage de ce secteur. Il pourrait être classé en zone A comme la STEU et rester inclus dans le périmètre de l'OAP, une protection au titre du L151-24 pourrait également lui être apposée s'il répond aux exigences de l'article L224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales.

Aussi, sous réserve de prendre en compte les observations mentionnées ci-dessus, j'émet un avis favorable à la procédure de modification n°2 du PLUI de la Métropole de Rouen Normandie.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération très distinguée.

Le Directeur Départemental  
des Territoires et de la Mer  
Jean KUGLER