



PLAN LOCAL D'URBANISME METROPOLE ROUEN NORMANDIE

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLU

Notice de présentation et motifs des changements apportés

Dossier mis à disposition du public

TABLE DES MATIÈRES

I. PREAMBULE	4
A. Le document d'urbanisme en vigueur	4
B. Le choix de la procédure de modification simplifiée	4
1. Présentation du cadre législatif de la modification simplifiée (article L153-45 du CU)	4
2. Présentation de l'objet de la modification simplifiée	5
3. L'évaluation environnementale et/ou décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement	6
4. Mise à disposition du public (article L153-47 du CU)	6
5. Le contenu du dossier de modification simplifiée n°4	7
II. PRESENTATION ET MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR LE PROJET DE MODIFICATION	8

I. PREAMBULE

A. Le document d'urbanisme en vigueur

Depuis le 1er janvier 2015, la Métropole Rouen Normandie est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et documents en tenant lieu. Ainsi, la Métropole Rouen Normandie dispose d'un Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLU) approuvé par délibération du Conseil Métropolitain le 13 février 2020 qui a fait l'objet de plusieurs modifications depuis son entrée en vigueur.

Le 13 décembre 2021, le Conseil Métropolitain a approuvé les modifications n°2 réalisées l'échelle des cinq pôles de proximité.

Le 8 mars 2022, le Président de la Métropole Rouen Normandie a engagé la modification n°3 du PLU pour permettre la construction d'une unité biomasse sur le site de l'entreprise DS SMITH en adaptant la hauteur. L'enquête publique concernant cette modification, s'est déroulée uniquement sur la commune d'Oissel-sur-Seine, et a été clôturée le 7 juillet 2022.

B. Le choix de la procédure de modification simplifiée

1. Présentation du cadre législatif de la modification simplifiée (article L153-45 du CU)

Le dossier de modification simplifiée n°4 est élaboré au titre des articles L153-45 à L153-48 ainsi qu'au titre de l'article L 123-13-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

La présente modification a pour objectif de rectifier une erreur matérielle en vue de garantir l'application des objectifs poursuivis par le PLU.

Aussi, la procédure engagée ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables. Elle ne conduit pas à la réduction d'un Espace Boisé Classé, d'une zone agricole, d'une zone naturelle et forestière ou d'une protection (*au sens du 3° de l'article L. 153-31 CU*). Elle ne conduit pas non plus à l'ouverture d'une zone à urbaniser (*au sens du 4° de l'article L. 153-1 CU*). Ainsi, la procédure d'évolution du document d'urbanisme ne rentre pas dans les cas fixés à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme qui imposent une révision.

Cette procédure ne majore pas non plus de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan et elle ne diminue pas les possibilités de construire, et elle ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Dans ce cadre, le projet de modification qui a pour objet de corriger une erreur matérielle est effectué selon une procédure simplifiée (L.153-45) avec une mise à disposition du dossier de modification au public.

LE LANCEMENT DE LA PROCEDURE (ARTICLE L. 153-37 DU CODE DE L'URBANISME)

Par arrêté n° DUH 22.493 du 17 mai 2022, le Président de la Métropole Rouen Normandie a prescrit la modification simplifiée n° 4 du PLU Métropolitain.

LA NOTIFICATION DU PROJET (ARTICLE L. 153-40 DU CODE DE L'URBANISME)

La procédure ne nécessite pas la consultation préalable des services de l'État ou d'autres personnes publiques. Le projet de modification a fait l'objet d'une notification (envoi du dossier) à l'ensemble des personnes publiques associées courant juillet 2022, soit avant le début de la mise à disposition du public. Leurs éventuels avis seront joints au dossier.

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC (ARTICLE L. 153-47 DU CODE DE L'URBANISME)

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et le cas échéant l'avis des personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant une durée d'un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Les modalités de cette mise à disposition ont été définies par la délibération du Conseil Métropolitain en date du 4 juillet 2022.

2. Présentation de l'objet de la modification simplifiée

La Métropole Rouen Normandie a engagé la présente procédure de modification simplifiée en vue de corriger une erreur matérielle concernant la disposition réglementant les Secteurs de Taille minimale de Logement (STL) qui s'applique uniquement à la commune de Rouen. Cette clause de mixité sociale impose la réalisation d'un minimum de « grands logements » de type T3 pour toute opération d'habitat dont les résidences sociales. Or, ces résidences, étaient exclues de la clause de taille minimale de logement dans le document d'urbanisme de la commune de Rouen et ce afin de répondre aux besoins de ces personnes en difficulté qui sont principalement (98%) des personnes isolées sur cette commune. L'obligation de réaliser un minimum de T3 est donc incohérente avec les besoins et le cadre réglementaire de ce type d'habitat et met en péril leur réalisation.

L'objet de cette modification simplifiée n°4 est donc de corriger cette erreur matérielle de rédaction en reprenant l'écriture telle qu'elle préexistait dans le document d'urbanisme de Rouen et qui exonérait les résidences sociales de la clause de taille minimale de logement. Le Tome 4 du Rapport de Présentation du PLU Métropolitain (Justification des choix) rappelle que ce secteur de taille minimale de logement est similaire à celui du document d'urbanisme de la commune de Rouen antérieur au PLU Métropolitain : « Ce secteur concerne tout le territoire de la commune de Rouen qui disposait déjà d'un outil de ce type dans son document d'urbanisme en vigueur ».

3. L'évaluation environnementale et/ou décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement

Textes visés :

- ➔ **Champ d'application** des plans, schémas et programmes **soumis à évaluation environnementale** : *dispositions du II. 11° et du VI de l'article R122-17 du code de l'environnement et les articles L.104-1 à L104-3 du code de l'urbanisme*
- ➔ La **procédure d'examen au cas par cas** : *articles R.104-28 à R.104-33 du code de l'urbanisme*
- ➔ Les **modalités de saisine** de l'autorité environnementale : *R.104-30 du code de l'urbanisme*

Au titre de ces articles, la présente modification du PLU pour erreur matérielle n'est pas soumise à examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement (MRAe).

4. Mise à disposition du public (article L153-47 du CU)

Les modalités de mise à disposition du dossier au public du projet modification simplifiée ont été définies par délibération du Conseil Métropolitain en date du 04 juillet 2022. Cette mise à disposition du public se déroulera du 05 septembre au 05 octobre 2022 inclus.

Afin que chacun puisse prendre connaissance du projet de modification envisagé, et formuler d'éventuelles observations, les modalités de mise à disposition ont été fixées ainsi :

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

- l'affichage d'un avis précisant l'objet de la modification simplifiée n° 4, les dates, les lieux et les heures auxquels le public pourra consulter le dossier et formuler des observations.

Cet affichage est réalisé au siège de la Métropole Rouen Normandie ainsi qu'à l'hôtel de ville de Rouen, seule commune concernée par la modification.

Cet affichage est réalisé huit jours au moins avant le début de cette mise à disposition.

Dans ce même délai, cet avis est également publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et sur le site internet de la Métropole Rouen Normandie.

Pour consulter le dossier de modification :

- la mise à disposition du public du projet de modification, de l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, des avis émis par les personnes publiques associées, pendant un mois, au siège de la Métropole Rouen Normandie (Le 108 - 108 allée François Mitterrand, CS 50589, 76006 ROUEN Cedex), et à l'hôtel de ville de Rouen aux jours et horaires habituels d'ouverture.
- la mise en ligne du projet et ses motifs sur le site internet de la Métropole Rouen Normandie.

Pour s'exprimer sur le projet :

- la mise en place d'un registre papier où le public peut formuler ses observations au siège de la Métropole Rouen Normandie et à l'hôtel de ville de Rouen et ce pendant toute la durée de la mise à disposition.
- la mise en place d'un registre numérique sur le site internet de la Métropole Rouen Normandie : jeparticipe.metropole-rouen-normandie.fr

Toute personne peut également s'exprimer par courrier à l'attention de Monsieur le Président de la Métropole Rouen Normandie pendant toute la durée de la mise à disposition ainsi que par courrier électronique à l'adresse mail suivante : PLU-registreMS4@metropole-rouen-normandie.fr

Conformément à l'article L 153-47 du Code de l'Urbanisme, tout projet de modification simplifiée des documents d'urbanisme en vigueur ne sera présenté au Conseil Métropolitain qu'une fois ces modalités satisfaites, afin que celui-ci tire le bilan de la mise à disposition du projet de modification, et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

5. Le contenu du dossier de modification simplifiée n°4

Le dossier de modification simplifiée n°4 du PLU Métropolitain comporte les pièces suivantes :

- La présente notice explicative des modifications apportées ; qui sera au terme de la procédure ajoutée au rapport de présentation dans le Tome 4 « Justification des choix », dans une partie dédiée « Motifs des changements apportés par les procédures d'évolution - Modification simplifiée n° 4 du PLU » ;
- La délibération du Conseil Métropolitain définissant les modalités de mise à disposition du public ;
- L'arrêté de prescription de la procédure signé par le Président ;
- Pièce 1 : Le Rapport de présentation :
 - o Extrait des pages modifiées du Tome 4 – Justification des choix
- Pièce 4.1 :
 - o Extrait des pages modifiées du règlement écrit 4.1.1 Règlement écrit - Livre 1 : Dispositions communes

Ainsi, au sein de la présente notice sont reportés en rouge ci-après les éléments ajoutés ou modifiés.

Les pièces corrigées sont vouées à être substituées au document en vigueur après l'approbation du projet de modification simplifiée.

II. PRESENTATION ET MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR LE PROJET DE MODIFICATION

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
<ul style="list-style-type: none">4.1.1 Règlement écrit - Livre 1 : Dispositions communes Tome 4 Justification des choix	Correction erreur matérielle STL	Correction erreur matérielle relative à la disposition réglementant les Secteurs de Taille minimale de Logement (STL)

Zone(s)et/ou parcelles concernée(s)	Justification de la modification
Secteur de taille de Logement (STL)	<p>La rectification de l'erreur matérielle concerne la disposition réglementant les Secteurs de Taille minimale de Logement (STL) qui s'applique uniquement à la commune de Rouen.</p> <p>Cette clause de mixité sociale impose la réalisation d'un minimum de « grands logements » de type T3 pour toute opération d'habitat dont les résidences sociales. Cette règle, détaillée dans le rapport de présentation Tome 4 – Justification des choix - a pour objectif d'éviter la surproduction de petits logements et de répondre aux besoins des habitants, qui, même en résidence, souhaitent disposer d'un logement d'une taille supérieure à l'offre existante actuellement sur le territoire. Or, les résidences sociales ont quant à elles besoin de petits logements pour accueillir leur public cible.</p> <p>La rédaction du PLU Métropolitain approuvé en 2020 a omis de reprendre la clause de taille minimale de logement dans son intégralité. Cette erreur de rédaction obère la réalisation de résidences sociales et est en contradiction avec les orientations du projet poursuivi par le territoire (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), plus précisément l'orientation : « 2.3.2 Constituer une offre complète et attractive de logements pour favoriser les parcours résidentiels » qui vise à « répondre aux besoins en logements des publics spécifiques et plus particulièrement répondre aux besoins en hébergement des populations les plus fragiles (personnes en situation de handicap, personnes âgées) ». Ces résidences répondent aux besoins des « publics spécifiques ».</p> <p>Les résidences sociales sont issues de la réglementation des logement-foyers au sens du code de la construction et de l'habitation (article L633-1). Elles sont régies par la circulaire n°2006-45 du 04/07/2006 et sont destinées aux personnes éprouvant des difficultés particulières d'accès au logement en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence. La "pension de famille » est une catégorie particulière de résidence sociale qui accueille des personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile leur accès à un logement ordinaire, la " résidence accueil " est une pension de famille dédiée aux personnes ayant un handicap psychique.</p> <p>Or, ces résidences, auparavant exclues de cette clause de la taille minimale de logement dans le PLU de Rouen, répondent à des besoins du territoire et s'adressent principalement à des personnes isolées. L'obligation de réaliser un minimum de T3 est donc incohérente avec les besoins et le cadre réglementaire de ce type d'habitat et met en péril leur réalisation.</p> <p>L'objet de cette modification simplifiée n°4 est donc de corriger cette erreur matérielle en reprenant cette condition d'exonération.</p>

LIVRE 1 – Dispositions communes

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p style="text-align: center;">Secteurs de Taille minimale de <i>Logement</i> – STL (Annexe du règlement graphique 4.2.4.2 Secteurs de mixité sociale)</p> <p>Dans ces secteurs, délimités sur le « plan mixité sociale » au sein des zones U ou AU, la réalisation d'un programme d'<i>habitation</i> ou de changement de <i>destination</i> vers la <i>destination habitation</i>, supérieur à un seuil défini dans le tableau ci-après, doit comporter une proportion de <i>logements</i> présentant une taille minimale fixée dans le tableau ci-après. Une distinction est faite entre la <i>sous-destination</i> « <i>logements</i> » et la <i>sous-destination</i> « <i>hébergement</i> » pour fixer cette proportion de taille minimale.</p> <p>Ce tableau précise pour chaque STL :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le seuil à partir duquel se déclenche l'application du STL ; - la proportion de <i>logements</i> et la taille minimale exigée en fonction des <i>sous-destinations logement et hébergement</i>. <p>Le nombre de <i>logements</i> à produire pour respecter la clause est arrondi au nombre entier inférieur.</p>	<p style="text-align: center;">Secteurs de Taille minimale de <i>Logement</i> – STL (Annexe du règlement graphique 4.2.4.2 Secteurs de mixité sociale)</p> <p>Dans ces secteurs, délimités sur le « plan mixité sociale » au sein des zones U ou AU, la réalisation d'un programme d'<i>habitation</i> ou de changement de <i>destination</i> vers la <i>destination habitation</i>, supérieur à un seuil défini dans le tableau ci-après, doit comporter une proportion de <i>logements</i> présentant une taille minimale fixée dans le tableau ci-après. Une distinction est faite entre la <i>sous-destination</i> « <i>logements</i> » et la <i>sous-destination</i> « <i>hébergement</i> » pour fixer cette proportion de taille minimale.</p> <p style="color: red;">Les résidences sociales issues de la réglementation des logement-foyers au sens du code de la construction et de l'habitation sont exonérées des obligations du présent article.</p> <p>Ce tableau précise pour chaque STL :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le seuil à partir duquel se déclenche l'application du STL ; - la proportion de <i>logements</i> et la taille minimale exigée en fonction des <i>sous-destinations logement et hébergement</i>. <p>Le nombre de <i>logements</i> à produire pour respecter la clause est arrondi au nombre entier inférieur.</p>

N° du secteur	Seuil de déclenchement	Pourcentage et taille minimale de <i>logement</i> à produire	N° du secteur	Seuil de déclenchement	Pourcentage et taille minimale de <i>logement</i> à produire
STL 1	4 logements	<p>Programme sous-destination logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 70 % minimum de <i>logements</i> d'au moins 3 pièces principales (1 séjour / 2 chambres minimum) - 25 % minimum de <i>logements</i> d'au moins 4 pièces principales (1 séjour / 3 chambres minimum) <p>Programme sous-destination hébergement</p> <p>20 % minimum de <i>logements</i> d'au moins 3 pièces principales (1 séjour / 2 chambres minimum)</p>	STL 1	4 logements	<p>Programme sous-destination logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 70 % minimum de <i>logements</i> d'au moins 3 pièces principales (1 séjour / 2 chambres minimum) - 25 % minimum de <i>logements</i> d'au moins 4 pièces principales (1 séjour / 3 chambres minimum) <p>Programme sous-destination hébergement</p> <p>20 % minimum de <i>logements</i> d'au moins 3 pièces principales (1 séjour / 2 chambres minimum)</p>
<p><i>Exemples :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour une opération de 15 logements pour un programme de « logements » : <ul style="list-style-type: none"> o 10 logements minimum d'au moins 3 pièces principales (70% de 15 = 10,5). o 3 logements minimum d'au moins 4 pièces principales (25% de 15 = 3,75) <p>Les logements restants n'ont pas de taille minimale imposée dans ce cadre.</p> - Pour une opération de 50 logements pour un programme d'« hébergement » : 10 logements minimum d'au moins 3 pièces principales (20% de 50 = 10). Les logements restants n'ont pas de taille minimale imposée dans ce cadre. <p>Ces dispositions s'appliquent lot par lot.</p>			<p><i>Exemples :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour une opération de 15 logements pour un programme de « logements » : <ul style="list-style-type: none"> o 10 logements minimum d'au moins 3 pièces principales (70% de 15 = 10,5). o 3 logements minimum d'au moins 4 pièces principales (25% de 15 = 3,75) <p>Les logements restants n'ont pas de taille minimale imposée dans ce cadre.</p> - Pour une opération de 50 logements pour un programme d'« hébergement » : 10 logements minimum d'au moins 3 pièces principales (20% de 50 = 10). Les logements restants n'ont pas de taille minimale imposée dans ce cadre. <p>Ces dispositions s'appliquent lot par lot.</p>		

TOME 4 – Justification des choix

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p>Les secteurs de taille minimale de logements (stl)</p> <p>Le PLU dispose d'un seul secteur de taille minimale de logements mais pourra, en fonction de l'évolution des problématiques et des besoins sur le territoire de la Métropole de Rouen Normandie, en disposer davantage.</p> <p>▪ STL 1</p> <p>Ce secteur concerne tout le territoire de la commune de Rouen qui disposait déjà d'un outil de ce type dans son document d'urbanisme en vigueur. Ainsi, toute opération de 4 logements et plus doit comporter une taille minimale de logement différenciée en fonction de la sous-destination : <i>logement</i> ou <i>hébergement</i>. Cette distinction est fixée afin d'encadrer la taille des logements produits au sein des résidences universitaires, séniors, foyers avec service, etc. qui sont majoritairement constitués de petits logements inférieurs aux trois pièces et qui ne permettent pas de répondre aux besoins des habitants, qui, même en résidence, souhaitent disposer d'un logement d'une taille supérieure à l'offre existante actuellement sur le territoire. L'objectif est d'éviter une surproduction de petits logements telle que constatée ces dernières années.</p> <p>Ce secteur permet de rééquilibrer les typologies de tailles de logements sur l'ensemble de la commune. Il est appliqué sur la totalité de la ville de Rouen qui a 42% de T1/T2 pour une moyenne métropolitaine à 21%, comme expliqué au sein du Diagnostic Territorial (Tome 1 du Rapport de Présentation). L'objectif est donc de répondre au déséquilibre de la structure du parc de logement.</p> <p>Ces outils sont complétés par des Emplacements Réservés pour Mixité Sociale qui imposent sur des parcelles délimitées au règlement graphique (cf. planche 1 : zonage du règlement graphique) la réalisation de programmes de logements</p>	<p>Les secteurs de taille minimale de logements (stl)</p> <p>Le PLU dispose d'un seul secteur de taille minimale de logements mais pourra, en fonction de l'évolution des problématiques et des besoins sur le territoire de la Métropole de Rouen Normandie, en disposer davantage.</p> <p>▪ STL 1</p> <p>Ce secteur concerne tout le territoire de la commune de Rouen qui disposait déjà d'un outil de ce type dans son document d'urbanisme en vigueur. Ainsi, toute opération de 4 logements et plus doit comporter une taille minimale de logement différenciée en fonction de la sous-destination : <i>logement</i> ou <i>hébergement</i>. Cette distinction est fixée afin d'encadrer la taille des logements produits au sein des résidences universitaires, séniors, foyers avec service, etc. qui sont majoritairement constitués de petits logements inférieurs aux trois pièces et qui ne permettent pas de répondre aux besoins des habitants, qui, même en résidence, souhaitent disposer d'un logement d'une taille supérieure à l'offre existante actuellement sur le territoire. L'objectif est d'éviter une surproduction de petits logements telle que constatée ces dernières années.</p> <p>A contrario, les résidences sociales ont quant à elles, besoin de petits logements pour accueillir leur public cible, c'est pourquoi ils sont exonérés de cette obligation.</p> <p>Ce secteur permet de rééquilibrer les typologies de tailles de logements sur l'ensemble de la commune. Il est appliqué sur la totalité de la ville de Rouen qui a 42% de T1/T2 pour une moyenne métropolitaine à 21%, comme expliqué au sein du Diagnostic Territorial (Tome 1 du Rapport de Présentation). L'objectif est donc de répondre au déséquilibre de la structure du parc de logement.</p>

<p>comprenant une part minimale de logements locatifs sociaux et/ou abordables et/ou en accession à la propriété (cf. justifications du zonage).</p> <p>La définition du logement locatif social et du logement en accession à coût maîtrisé est précisée dans le lexique au sein du Livre 1 du règlement. Ces définitions permettent de préciser ces notions, de les harmoniser à l'échelle de la métropole et de se référer à une seule définition.</p>	<p>Ces outils sont complétés par des Emplacements Réservés pour Mixité Sociale qui imposent sur des parcelles délimitées au règlement graphique (cf. planche 1 : zonage du règlement graphique) la réalisation de programmes de logements comprenant une part minimale de logements locatifs sociaux et/ou abordables et/ou en accession à la propriété (cf. justifications du zonage).</p> <p>La définition du logement locatif social et du logement en accession à coût maîtrisé est précisée dans le lexique au sein du Livre 1 du règlement. Ces définitions permettent de préciser ces notions, de les harmoniser à l'échelle de la métropole et de se référer à une seule définition.</p>
---	--