

Justification des choix

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4

*Dossier de mise à disposition du public
- Extrait des pages modifiées -*



Les secteurs de taille minimale de logements (stl)

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.

■ STL 1

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 : *logement* ou *hébergement*. Cette distinction est fixée afin d'encadrer la taille des logements produits au sein des résidences universitaires, seniors, 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.

À 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.

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.

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).

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.

THEME 3 : LES IMPLANTATIONS ET LA VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Rappel des objectifs du PADD

2.2.1 « Assurer la complémentarité des territoires à l'appui d'une armature urbaine, support du développement de la Métropole »

2.2.3 « Instaurer des densités bâties adaptées à la diversité du territoire »

La densification du tissu et sa morphologie sont à la fois encadrées par les règles relatives aux implantations, à la volumétrie mais également par les règles de desserte, d'accès, de stationnement et de réseaux. Le coefficient d'espaces verts vient, en complément de l'emprise en sol, encadrer les possibilités de constructibilité d'un projet, et donc son degré de densification. Dans cette partie sont plus précisément abordées les règles relatives aux implantations et à la volumétrie des constructions qui permettent d'encadrer la morphologie urbaine, c'est-à-dire la structure du tissu urbain et les intentions urbaines que les collectivités souhaitent mettre en œuvre.

Les dispositions réglementaires du PLU s'appuient notamment sur le diagnostic des formes urbaines, qui a mis en avant la diversité de typologies rencontrées entre les cœurs de la métropole, les périphéries immédiates, les pôles de vie, les bourgs et les villages. Ce diagnostic a également montré la présence de certaines formes urbaines identiques au sein de différentes typologies de l'armature urbaine de la Métropole. Ainsi, les formes d'habitat individuel peu denses peuvent être présentes aussi bien dans des communes proches des polarités que dans des secteurs plus éloignés et ruraux (cf. partie sur la justification du règlement graphique).

Ces règles permettent de conforter la morphologie de certains tissus, tout en donnant des possibilités de mutation et de densification de certains espaces, dans un objectif global de ralentissement de la consommation foncière par rapport aux dernières années.