

## Synthèse volume 2

Sélection des parties qui concernent la consommation des terres (extrait des 315 pages du volume 2).

*(page 13)*

Concernant les objectifs de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels par rapport à la période passée. Certains espaces libres en zone urbaine (U) peuvent faire l'objet de projets d'urbanisation qui seront comptabilisés en consommation d'espace s'ils représentent une artificialisation des sols supérieure à 1000 m<sup>2</sup>. Il est en outre probable que certaines zones AU inscrites au PLU (notamment zones 2AU) ne se réalisent pas sur le temps du PLU. Le PADD ne fixe pas l'objectif de consommer 1020 ha de terres agricoles et naturelles, mais l'objectif de ne pas dépasser cette enveloppe. Le suivi régulier de la consommation foncière via le "mode d'occupation des sols" permettra de garantir le respect des enveloppes définies dans le PADD.

Il est en outre précisé que l'objectif de viser « zéro artificialisation nette » ne constitue pas, à ce jour, un objectif opposable aux documents d'urbanisme, la temporalité et les modalités d'atteinte de cet objectif au niveau national étant en cours de définition. Ainsi, conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme en vigueur, le PADD du PLU fixe une enveloppe maximale de consommation d'espace répondant bien à l'objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (réduction de -25% toutes vocations confondues, dont -50 % pour l'habitat, par rapport à la consommation d'espace observée sur la période 1999-2015).

### **Enveloppe foncière pour l'habitat**

Le PADD du PLU définit une enveloppe maximale de 360 ha en extension urbaine pour répondre aux besoins de production de logements neufs, en complément du potentiel foncier en densification et en reconversion du tissu urbanisé. Un peu plus des trois quarts du potentiel de logements potentiellement réalisables sur le temps du PLU sont mobilisables soit par densification (27%) ou renouvellement (44%) du tissu urbanisé, soit par la remise sur le marché de logements vacants (7%), autrement dit n'engendrant pas de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers en extension urbaine. Ainsi, les zones AU en extension urbaine représentent seulement 22% du potentiel de logements potentiellement réalisables sur le temps du PLU.

Sur la période 2020-2033, si l'ensemble des projets en extension urbaine se réalisent, le rythme moyen annuel de consommation d'espaces naturels et agricoles (26 ha / an) sera ainsi deux fois moins important pour l'habitat qu'il ne l'a été sur la période 1999-2015 (54 ha / an). Cet objectif de réduire de 50 % la consommation d'espaces pour l'habitat est plus ambitieux que celui fixé par le SCOT (-30%).

*(Page 14)*

Alors que les documents communaux totalisent environ 500 ha de zones à urbaniser à vocation habitat à ce jour non urbanisées, le PLU en totalise environ 340 ha. Cette enveloppe maximale de 360 ha sera donc maintenue dans le PADD.

### **Enveloppe foncière pour les activités économiques**

Le PADD du PLU définit une enveloppe maximale de 300 ha en extension urbaine pour les activités économiques (soit environ 21 ha/an en moyenne), permettant de maintenir le rythme passé de la consommation d'espaces agricoles et naturels observé sur la période 1999-2015 pour les activités économiques (20 ha / an), et de respecter l'enveloppe foncière maximale définie dans le SCOT (380 ha sur la période 2015-2033). 70% du potentiel foncier retenu pour les activités économiques est mobilisable en reconversion de friches et par densification des tissus déjà urbanisés.

Une soixantaine d'hectares de zones AU à vocation économique (1 et 2 AU) des documents d'urbanisme communaux a été reclassée en zones A ou N dans le PLU de la Métropole, principalement dans les bourgs et villages (Epinay-sur-Duclair, Freneuse, Saint Paer, Saint-Pierre-de-Varengeville et Sotteville-sous-le-Val). Des zones importantes dédiées aux activités telles que la zone des Coutures Sud à Freneuse/Cléon n'a pas été retenue dans le PLU.

Le PLU délimite des zones AU à vocation économique en extension urbaine pour une surface totale d'environ 330 ha, soit une trentaine d'hectares de plus que l'enveloppe définie dans le PADD du PLU. Cependant, il est à noter que pour certaines zones AU, la part des espaces non imperméabilisés sera significative. Dans les zones AU à vocation économique, la part minimale des espaces verts est de 10 % à 30 % selon la vocation de la zone. De plus, parmi ces zones, la zone d'extension du Madrillet qui est la plus importante en surface (62 ha) est couverte par une ZAC. Sur cette zone, le règlement du PLU impose de préserver au moins 30 % de la surface de la zone en espace boisé (soit environ 20 ha). L'OAP sur ce site traduit de manière complémentaire cette règle.

L'enveloppe de 330 ha de zones AU à vocation économique en extension urbaine comprend des zones 1AU (230 ha environ) et 2AU (100 ha environ). La mobilisation des zones 2AU sur le temps du PLU (2033) n'est en revanche pas garantie compte-tenu des travaux nécessaires pour desservir ces zones par les réseaux. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU nécessitera :

- Soit une modification du PLU avec délibération motivée et enquête publique si la zone est inscrite dans le PLU depuis moins de 9 ans ; la délibération motivée doit justifier de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones,
- Soit une révision générale du PLU si la zone est inscrite dans le PLU depuis plus de 9 ans (sauf si la commune ou la Métropole a acquis la majorité du foncier de la zone).

Au regard des observations émises dans le cadre de la consultation réglementaire sur le projet de PLU arrêté (avis de l'Etat, de la Chambre d'Agriculture, etc) et dans le cadre de l'enquête publique sur la consommation foncière à vocation économique, certaines zones AU à vocation économique seront réduites d'une trentaine d'hectares au total pour l'approbation du document (zone 1AUXM-Cemex à Oissel, zone 2AUX-la Briqueterie à Oissel, zone 1AUXR3 les Hautes Noales à Saint-Aubin-lès-Elbeuf). Les études de faisabilité d'aménagement de certaines zones AU à vocation économique qui sont en cours ou qui seront menées après l'approbation du PLU pourraient remettre en cause le maintien de certaines zones, auquel cas des zones pourraient être supprimées lors d'une prochaine évolution du PLU.

Cette enveloppe maximale de 300 ha sera maintenue dans le PADD, mais la surface des zones AU à vocation économique sera réduite d'une trentaine d'hectares (Planche 1 du règlement graphique).

### **Enveloppe foncière pour les infrastructures et grands équipements**

Le Contournement Est / liaison A28-A13 fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique qui s'impose au PLU métropolitain. L'État, maître d'ouvrage de cette infrastructure, prévoit 243 ha de consommation d'espaces pour sa réalisation. C'est pourquoi le PLU un rythme de 18 ha / an de consommation foncière pour les infrastructures, ce qui est supérieur à celui observé sur la période passée (13 ha / an entre 1999 et 2015) puisque cela intègre la réalisation de cette grande infrastructure exceptionnelle sur le territoire de la Métropole.

*(Page 15)*

Contrairement au Contournement Est / liaison A28-A13, les autres projets d'infrastructure qui impacteront le territoire (LNPN et Contournement d'Elbeuf) n'ont pas encore été déclarés d'utilité publique, l'échéance de leur réalisation n'est pas connue à ce jour et aucune estimation de la consommation d'espaces agricoles et naturels engendrée par leur réalisation n'a été effectuée. Aussi, lorsque ces projets seront suffisamment avancés, ils feront l'objet d'une déclaration d'utilité publique et le PLU devra être mis en compatibilité avec ces projets pour prendre notamment en compte la consommation d'espace engendrée.

Cette enveloppe maximale de 250 ha sera maintenue dans le PADD.

### **Enveloppe foncière pour les espaces en cours d'évolution**

Dans le cadre de l'exercice obligatoire d'analyse de la consommation des espaces agricoles et naturels sur la période passée, dans le cadre du SCOT et du PLU de la Métropole, la Métropole Rouen Normandie s'appuie sur un outil de photo-interprétation, appelé "mode d'occupation des sols" (MOS), pour observer l'évolution de l'occupation des sols à l'échelle du 1/5000ème (voire

1/2000ème en milieu urbain).

Dans le cadre de cet exercice réalisé pour l'élaboration du PLU, l'observation de cette évolution porte sur la période 1999-2015. Le mode d'occupation des sols de 2015 fait apparaître différentes typologies d'espaces :

- Les espaces agricoles et naturels
- Les espaces artificialisés à vocation résidentielle, économique, d'infrastructures...
- Les espaces en cours d'évolution, de mutation. Ces derniers recouvrent deux types d'espaces détaillés ci-dessous.

1- Des espaces déjà artificialisés sur la photographie aérienne de 1999 mais qui sont, en 2015, abandonnés ou en cours de mutation (friches), qui font l'objet d'un usage temporaire (ex : dépôt provisoire de terres extraites d'un chantier en cours à proximité, installation d'une décharge sauvage, etc.) et qui ne peuvent pas être affectés à une vocation particulière. Ces espaces ne sont pas comptabilisés dans la consommation des espaces naturels et agricoles entre 1999 et 2015 puisqu'ils étaient déjà artificialisés en 1999.

2- Des espaces agricoles et naturels en 1999 faisant l'objet de projet en cours d'urbanisation (chantiers) en 2015 (exemples : aménagement de la ZAC du Manoir à Isneauville, urbanisation de zones AU à vocation habitat à la Neuville-Chant-d'Oisel, Saint-Jacques-sur-Darnétal, aménagement du site de RVSL, etc.). Ces espaces sont bien comptabilisés dans la consommation d'espaces naturels et agricoles entre 1999 et 2015 puisqu'ils n'étaient pas artificialisés en 1999, mais ne sont pas affectés à une vocation particulière car en cours de chantier. La surface de ces espaces (126 ha entre 1999 et 2015, soit 8 ha/an) s'ajoute à la surface des espaces consommés pour l'habitat, les activités économiques et les infrastructures.

L'enveloppe de consommation foncière des espaces en cours d'évolution de 110 ha correspond à l'estimation des espaces qui seront en cours d'urbanisation en zone U au moment du bilan de la consommation d'espace qui sera réalisé au plus tard 9 ans après l'approbation, voire avant à l'occasion d'une éventuelle révision. Cette enveloppe s'inscrit dans la continuité du rythme observé sur la période précédente (8 ha / an sur la période 1999-2015).

Cette enveloppe maximale de 110 ha sera maintenue dans le PADD, mais la définition de cette enveloppe sera précisée pour l'approbation afin d'indiquer qu'il s'agit des espaces naturels et agricoles en cours d'urbanisation (chantiers) et non d'espaces déjà artificialisés en mutation.

#### > **Concernant la protection des espaces naturels et agricoles dans le PLU**

y compris dans les zones U et AU : 72 % du territoire est classé en zone naturelle ou agricole, donc protégé : zones N (31 334 ha soit 47,25 % du territoire) et A (16 616 ha, soit 25 % du territoire)

(Page 16)

- 97 ha de jardins familiaux (dont 36 ha en zones urbaines)
- 362 ha de parcs, cœurs d'îlots et coulées vertes (dont 275 ha en zones urbaines)
- 109 ha d'espaces paysagers (dont 64 ha en zones urbaines)
- 240 ha de vergers
- 740 ha de corridors écologiques à restaurer

Ainsi, au-delà du zonage agricole ou naturel, 375 ha de jardins, de parcs, d'espaces paysagers sont protégés en zone urbaine. A cela s'ajoute 161 ha de parcs urbains d'attractivité métropolitaine classés en zone urbaine paysagère (UP) qui sont également protégés. Le PLU encourage également le développement de la biodiversité dans les espaces urbains en instaurant le coefficient de biotope dans les secteurs très denses (1 023 ha de secteurs d'application de ce coefficient).

Les OAP (Orientations d'Aménagement et de programmation) définies sur les secteurs de projet permettent également de préserver et valoriser les éléments de patrimoine naturel (haies, ensembles boisés, arbres) ainsi que de définir des zones à créer pour renforcer l'armature verte (zone à dominante végétale, haie, espaces tampon, boisement à créer, arbres à planter, liaison verte à créer, lisière de forêt à respecter, zone humide à créer et linéaire humide à créer). Les OAP définissent des principes

d'aménagement limitant l'imperméabilisation des sols et favorisant des formes urbaines moins consommatrices d'espaces naturels et agricoles. Par rapport aux documents d'urbanisme communaux en vigueur (PLU, POS, cartes communales), les espaces naturels et agricoles sont davantage protégés dans le PLU par l'ensemble de ces outils. De plus, la constructibilité en zone agricole et naturelle a fortement diminué : 510 hectares de zones A et N constructibles identifiés dans les documents en vigueur contre 79 hectares (STECAL) dans le PLU de la Métropole.

#### > **Concernant plus spécifiquement la zone 1AUA à Rouen (OAP 540 E)**

La zone 1AUA à Rouen était déjà classée en zone urbanisable (UAb) dans le PLU de la commune. Au regard des enjeux liés au programme de renouvellement urbain sur les Hauts de Rouen le quartier du Châtelet souffre encore d'un manque d'attractivité lié notamment à son enclavement et à l'uniformité de son habitat (collectif en locatif social). L'enjeu de l'urbanisation ce secteur, détaillé dans l'OAP 540E, est ainsi de permettre la réalisation d'aménagements d'espaces publics et de voiries, ainsi que la construction de maisons individuelles ou de petits collectifs (recherchés en milieu urbain dense) tout en reconnectant le quartier sur le reste de la ville et sur l'axe majeur qu'est l'avenue de la Grand Mare. L'orientation graphique de l'OAP couvrant ce secteur indique en effet qu'une large part de la zone est maintenue en espace boisé / à dominante végétale (environ 60 % de la zone), dont deux secteurs inconstructibles qui préservent la lisière boisée. Plus de la moitié de la surface de ce secteur ne sera donc pas artificialisée.

Cette zone sera maintenue en zone 1AUA pour l'approbation du PLU et l'OAP ne sera pas modifiée.

*(Page 17)*

#### > **Concernant plus spécifiquement la zone 1AUR3 de la ZAC Basilique à Bonsecours (OAP 103A)**

La zone de la Basilique constitue un secteur d'urbanisation future dans la continuité du tissu urbain de Bonsecours, identifié depuis de nombreuses années dans le PLU de la commune. Cette commune dispose d'un très faible potentiel de densification et de renouvellement de ses tissus existants. Ce secteur, à proximité immédiate du centre-ville et desservi par les transports en commun, constitue la seule opportunité pour la commune de produire de nouveaux logements et ainsi conforter son attractivité résidentielle. L'urbanisation de ce secteur offre ainsi la possibilité de diversifier le parc de logements de la commune.

Ce secteur fait l'objet d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) créée par la commune en 2009. Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé en 2018 par la commune, comprenant notamment le programme global de constructions et le programme des équipements publics. Ce projet peut donc désormais se réaliser sur ce secteur. L'étude d'impact environnementale du projet a été menée dans le cadre de la procédure de création de la ZAC. Dans le PLU, la zone 1AUR3 est couverte par une OAP (103A) d'une superficie de 11 ha correspondant à la partie non encore urbanisée de la ZAC et intégrant uniquement la ferme dite Lefebvre. L'orientation graphique de l'OAP indique qu'environ 35% de la zone sera maintenue en espace à dominante végétale, dont la lisière boisée qui est inconstructible (environ 3,8 ha). Ce secteur a vocation à s'urbaniser progressivement selon 3 phases telles qu'indiquées dans l'OAP. Au sein du site couvert par l'OAP, le bâtiment de la ferme Lefebvre sera bien maintenu, puisqu'il est identifié en tant qu'élément bâti à protéger sur le plan de zonage du PLU. Cette protection, qui a été omise dans l'orientation graphique de l'OAP, sera ajoutée pour l'approbation du PLU.

Cette zone sera maintenue en zone 1AUR3 pour l'approbation du PLU et l'OAP sera modifiée pour intégrer la protection du bâti de la ferme Lefebvre.

#### > **Concernant plus spécifiquement les zones 1AUXM et 1AUB1 de la Prévotière à Bois Guillaume**

La zone de la Prévotière constitue un secteur d'urbanisation future au sein du tissu urbain de Bois-Guillaume, identifié depuis de nombreuses années dans le PLU de la commune. Une partie de ce secteur a déjà été urbanisée (au Sud – UXM). La partie restante, composée de deux zones à urbaniser (l'une à vocation habitat - 1AUB1 et l'autre à vocation économique - 1AUXM) s'inscrivent dans la continuité de l'urbanisation de ce secteur.

Pour la partie habitat (1AUB1), ce secteur représente l'un des potentiels fonciers de la commune, en complément du potentiel en densification du tissu existant, pour répondre à ses besoins et objectifs de

production de logements neufs. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole prévoit pour la commune de Bois-Guillaume, un objectif de production de 440 logements sur les 6 prochaines années (2020-2025), dont 220 logements sociaux. L'urbanisation de la zone 1AUB1 (habitat) offre ainsi la possibilité de diversifier le parc de logements de la commune.

Pour la partie à vocation économique (1AUXM), ce secteur s'inscrit dans la continuité immédiate des activités présentes au Sud (zone UXM). Les arbres existants sur le site devront être maintenus et une haie centrale sera plantée en compléments des arbres existants afin d'assurer la transition paysagère entre les deux zones.

Ces zones seront maintenues en zones 1AUB1 et 1AUXM pour l'approbation du PLU et les OAP couvrant ces secteurs ne seront pas modifiées.

### **> Concernant plus spécifiquement la zone des Rouges Terres à Bois-Guillaume**

La zone des Rouges Terres constitue un secteur d'urbanisation future en entrée de ville de Bois-Guillaume, identifié depuis de nombreuses années dans le PLU de la commune. Ce secteur est composé de 4 zones à urbaniser phasées selon le classement suivant : 2 zones urbanisables à court ou moyen terme (zones 1AUB1 couvertes par les OAP 108B et 108C) et 2 zones urbanisables à plus long terme (2AU) qui pourraient être ouvertes à l'urbanisation après modification du PLU. Ce secteur est actuellement bien desservi par les transports en commun (F1). Ce secteur représente l'un des potentiels fonciers de la commune pour répondre à ses besoins et objectifs de production de logements neufs.

*(Page 18)*

L'urbanisation de la zone 1AUB1 (habitat) offre ainsi la possibilité de diversifier le parc de logements de la commune.

### **> Concernant spécifiquement le secteur Rouges Terres Ouest (OAP 108B)**

Ce secteur de 8 ha est couvert en partie par une trame "parc / cœur d'îlot / coulée verte" de plus d'un hectare, au Nord, rendant cette partie de la zone quasiment inconstructible, à laquelle s'ajoute, dans l'OAP, une bande inconstructible afin de préserver la lisière boisée au Nord-Ouest de la zone.

Cette zone sera maintenue en zone 1AUB1 pour l'approbation du PLU et l'OAP ne sera pas modifiée.

### **> Concernant plus spécifiquement la demande relative au secteur des vergers CHU à Bois-Guillaume**

Bien que classé en UBB1, le verger existant sur le site "des pommiers" (rue de l'église) est bien protégé au titre d'un parc/cœur d'îlot/coulée verte (trame sur la Planche 1 du règlement graphique). Cette trame vise à préserver les caractéristiques écologiques du site : au moins 90 % de la superficie du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre, et seules les installations légères liées à la valorisation de ces espaces y sont autorisées. Il est à noter que l'ensemble de ce verger est classé en zone à urbaniser (AUe) dans le PLU en vigueur de la commune, sans protection. La protection parc/cœur d'îlot/coulée verte sera maintenue sur ce secteur pour l'approbation du PLU.

### **> Concernant plus spécifiquement les demandes relatives à la zone 1AUB1 rue du Pavillon à Grand-Couronne (OAP 319G)**

Cette zone de 6 ha, seule zone à urbaniser à vocation habitat de la commune de Grand-Couronne, clôture l'urbanisation du quartier des Essarts qui s'est opérée ces dernières années par îlots successifs. Le périmètre de la zone à urbaniser s'inscrit ainsi entre deux équipements (dont l'un est prévu sur la zone sur une surface d'environ un hectare), implantés en frange du quartier. L'un des enjeux de l'aménagement dans cette zone réside dans le lien à créer avec le quartier existant d'un côté, et dans la transition avec le grand paysage ouvert sur les espaces agricoles de l'autre. L'OAP définit des principes de raccordement des voiries, de prolongement de l'organisation spatiale existante, et de continuités de l'armature végétale en place dans le quartier.

Cette zone sera maintenue en zone 1AUB1 pour l'approbation du PLU et l'OAP ne sera pas modifiée.

### > **Concernant plus spécifiquement la demande relative à la protection des arbres sur la zone UBA1 aux Essarts à Grand-Couronne**

Dans la zone UBA1 des Essarts à Grand-Couronne, plusieurs espaces verts, plantés ou non, sont protégés par une trame parcs/cœurs d'îlot/coulées vertes (voir planche 1 du règlement graphique) et un espace boisé est préservé par une trame EBC (Espace Boisé Classé). De plus, il est rappelé que dans la zone UBA1, au moins 35% de la surface du terrain devra être traitée en espaces verts.

*(Page 19)*

### > **Concernant plus spécifiquement la demande de maintien en zone A de la zone du Val aux Daims à Franqueville-Saint-Pierre**

La zone du Val aux Daims ne figure pas dans le PLU de la Métropole en tant que zone à urbaniser (AU), tout comme dans le PLU de la commune, pour les raisons suivantes :

- Le projet engendrerait une consommation d'espaces agricoles importante (16 ha) alors que le PLU métropolitain fixe l'objectif de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels pour l'habitat de 50% par rapport à la période 1999-2015 et que la commune a déjà artificialisé beaucoup d'espace sur cette période passée (34 ha entre 1999 et 2015),
- La commune dispose d'un potentiel foncier mobilisable à l'intérieur du tissu bâti existant lui permettant de répondre aux besoins et objectifs de construction de logements définis par le PLH de la Métropole en cours d'approbation,
- Le site du projet est soumis aux risques de ruissellement en aval. Cette zone sera maintenue en zone A pour l'approbation du PLU.

### > **Concernant plus spécifiquement les demandes de modification de zonage de la zone Guérin à Saint-Etienne-du-Rouvray**

La zone Guérin constitue un secteur d'urbanisation future de la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray, identifié depuis de nombreuses années dans le PLU de la commune. Au regard de sa surface (75ha), ce secteur a vocation à s'urbaniser progressivement et représente un potentiel foncier au-delà du temps du PLU (2033). Il représente l'un des potentiels fonciers de la commune pour répondre à ses besoins et objectifs de production de logements neufs. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole prévoit, pour la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray, un objectif de production de 720 logements sur les 6 prochaines années (2020-2025).

Cette zone 1AUB1 est couverte par l'OAP 575A, qui préserve 21,5 ha (soit 28 % de la zone) en zone à dominante végétale (préservation de la lisière boisée, aménagement d'un parc prenant en compte la trame silicicole, aménagement de noues, etc.). L'enjeu écologique identifié sur cette zone réside davantage dans la préservation des milieux silicicoles (rares sur le territoire métropolitain) que dans la préservation des boisements. Les boisements inclus dans le périmètre de l'OAP ne font d'ailleurs pas partie du périmètre de protection de la forêt du Rouvray.

Cette zone sera maintenue en zone 1AUB1 pour l'approbation du PLU et l'OAP ne sera pas modifiée.

### > **Classement d'une zone UBB1 de 10 ha en zone naturelle**

Bien que classé en UBB1, le verger existant sur le site "des pommiers" (rue de l'église) est bien protégé au titre d'un parc/cœur d'îlot/coulée verte (trame sur la Planche 1 du règlement graphique). Cette trame vise à préserver les caractéristiques écologiques du site : au moins 90 % de la superficie du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre, et seules les installations légères liées à la valorisation de ces espaces y sont autorisées. Il est à noter que l'ensemble de ce verger est classé en zone à urbaniser (AUe) dans le PLU en vigueur de la commune, sans protection.

Cette zone sera maintenue en zone UBB1 avec une protection au titre d'un parc/cœur d'îlot/coulée verte pour l'approbation.

*(page 46)*

### > **Concernant les OAP sises à Bois Guillaume**

La Prévotière-OAP 108A : sur ce site, les alignements d'arbres et les haies existantes sont repérés sur le schéma et préservés afin de garantir le maintien de leur qualité paysagère dans l'aménagement futur.

Rouges Terres Sud- OAP 108C : les bois inscrits en zone N sont bordés d'une zone inconstructible sise sur la zone 1AU, ce qui permet la formation d'une lisière en vue de reconstituer une frange arbustive et une interface de prairies avec les futures constructions.

Rouges Terres Ouest-OAP 108B : les arbres et le château sont distingués sur le schéma graphique comme des éléments à préserver et leur protection en tant que tels dans le projet d'aménagement est décrit dans le volet écrit de l'OAP.

Les Granges - OAP 108E : ce site constitue aujourd'hui un lieu emblématique pour les habitants et usagers du quartier. L'inscription du projet à venir dans la continuité historique et urbaine de la ville ou du village constitue un objectif majeur de l'OAP. Les bâtiments et l'armature végétale représentant un intérêt patrimonial sont mis en avant en tant qu'élément à intégrer et à valoriser dans le cadre du projet.

Ces OAP ne seront pas modifiées pour l'approbation.

### > **Concernant une OAP de Saint Etienne du Rouvray**

Les contributions collectées sur le registre font référence plus particulièrement aux OAP 575A/Claudine Guérin. Cette OAP a poursuivi l'OAP figurant dans le PLU communal. Une étude de la faune et de la flore réalisée en amont par la commune a accompagné l'élaboration de L'OAP 575A. Les OAP du PLU définies sur les secteurs de projet ont pour objectif de préserver et de valoriser les éléments de patrimoine naturels en place (distinction des haies existantes, arbres remarquables à protéger, préservation des milieux silicicoles recensés, abords des espaces boisés ...) conformément aux orientations du SCOT et du PADD. Le site de Guérin se révèle spécifique du fait de la présence d'espèces faunistiques et floristiques particulières et par la présence de corridors écologiques. D'autre part, il est apprécié des habitants et usagers du quartier. Des pratiques de loisirs sportifs et de promenade sont recensées sur le site et dans la forêt. L'élaboration de l'OAP a consisté par conséquent à poser les principes d'un aménagement conciliant la vocation habitat avec la préservation des éléments naturels d'intérêt écologique et des corridors de biodiversité, et en cohérence avec la vocation de loisirs du site et de la forêt. L'OAP définit dans le schéma graphique comme dans le volet écrit des orientations à prendre en compte dans le futur projet dans ce sens. Les aspects de préservation des espaces et éléments naturels sont bien pris en compte dans les OAP inscrites sur les zones à urbaniser de Saint Etienne du Rouvray.

L'OAP 575A ne sera pas modifiée dans le dossier d'approbation.

### > **Concernant les contributions sur le projet de la Basilique à Bonsecours**

L'orientation graphique de l'OAP couvrant ce secteur de 11 ha indique qu'environ 35% de la zone sera maintenue en espace à dominante végétale, dont la lisière boisée qui est inconstructible.

*(page 48)*

Commentaire de la commission d'enquête

La commission au vu des réponses du maître d'ouvrage à ses questions, aux questions du public et demandes de la MRAE, constate que le maître d'ouvrage est resté sur ses positions pour le maintien des OAP prévues. La commission regrette cette prise de position.

*(page 54)*

### > **Concernant les zones agricoles et naturelles indicées "ir"**

Les zones agricoles et naturelles indicées "ir" (Contournement Est de Rouen – liaison A28-A13) représentent un total de 925 ha sur le territoire de la Métropole. Ces secteurs correspondent à la bande de 300 mètres déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'État prononçant d'utilité publique cette infrastructure (décret du 14 novembre 2017).

Néanmoins, au sein de cette bande de 300 mètres qui représente une surface totale de 925 ha sur les zones agricoles et naturelles du territoire, l'Etat a estimé que la consommation d'espaces naturels et agricoles engendrée par la réalisation de l'infrastructure serait de 243 ha (estimation réalisée par l'Etat dans le cadre de la mise en compatibilité du SCOT de la Métropole Rouen Normandie avec le projet). La différence de surface entre l'enveloppe correspondant à la bande des 300 mètres (925 ha) et l'emprise réelle de l'infrastructure sur les espaces agricoles et naturels (243 ha) restera donc à l'état agricole ou naturel (soit 682 ha).

### **> Concernant le basculement de zones AU des documents d'urbanisme communaux en zones U dans le PLU de la Métropole**

Le zonage des PLU communaux n'étant pas mis à jour régulièrement après la réalisation d'opérations d'urbanisme, l'élaboration du PLU de la Métropole a été l'occasion de procéder à cette actualisation du zonage en reclassant en zone U (urbaine) des zones ou parties de zones qui étaient classées en zones AU (à urbaniser) dans les PLU communaux sur lesquelles des projets ont été réalisés ou sont en cours de réalisation. C'est le cas notamment à Boos, Franqueville-Saint-Pierre, Grand-Couronne, Hénouville, Isneauville, Le Mesnil-Esnard, Montmain, Quevillon, Saint-Aubin-Celloville, Saint-Paër, Sotteville-sous-le-Val, etc. où des opérations ont été réalisées et où les zones étaient toujours classées en zone AU dans les PLU communaux.

Certains secteurs, qui sont aujourd'hui non urbanisés, ont aussi été classés en U dans le PLU de la Métropole car ils correspondent à des ZAC en cours de réalisation / commercialisation (ex de la ZAC de la Plaine de la Ronce) ou car ils ont fait l'objet de permis de construire ou d'aménager accordés avant l'approbation du PLU. Il est rappelé que, selon l'article R151-18 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ces espaces classés en U seront nécessairement comptabilisés en tant qu'espaces agricoles et naturels urbanisés après l'approbation du PLU au moment du bilan qui sera réalisé au plus tard 9 ans après l'approbation, voire avant à l'occasion d'une éventuelle révision. Ces espaces seront bien pris en compte pour vérifier le respect des enveloppes maximales de consommation d'espace fixées dans le PADD.

*(page 68)*

De nombreux espaces de nature en ville bénéficient ainsi d'une trame ou zone de protection : 161 ha de parcs urbains d'attractivité métropolitaine classés en zone UP (ex : jardin des plantes), 275 ha de parcs, cœurs d'îlot et coulées vertes identifiées en zone U, 36 ha de jardins familiaux protégés.

*(page 69)*

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête observe que la réponse de la Métropole se limite à un rappel des objectifs du PADD, du rapport de présentation et du règlement écrit. La commission souligne un manque de cohérence entre les objectifs de préservation des espaces verts en milieu urbain et les surfaces trop importantes et non justifiées dédiées à la construction de logements. Les conséquences de la densification urbaine sur les déplacements et la gestion de la mobilité ne sont pas suffisamment prises en compte.

*(page 74)*

### **> Concernant le contournement Est et le contournement d'Elbeuf**

Le Contournement Est / liaison A28-A13 est un projet porté par l'Etat et inscrit dans la Directive Territoriale de l'Estuaire de la Seine. Ce projet a été déclaré d'utilité publique (DUP) par décret du 14 novembre 2017. Les documents d'urbanisme communaux ont été mis en compatibilité avec ce projet déclaré d'utilité publique suite au décret, afin de prendre en compte la bande de 300 mètres telle que définie dans le plan général des travaux.



Contrairement au Contournement Est / liaison A28-A13, les autres projets d'infrastructure qui impacteront le territoire, dont le Contournement d'Elbeuf, n'ont à ce jour pas été déclarés d'utilité publique et l'échéance de leur réalisation n'est aujourd'hui pas connue. Aussi, lorsque ces projets seront suffisamment avancés, ils feront l'objet d'une déclaration d'utilité publique et le PLU sera mis en compatibilité pour intégrer ces projets.

(page 78)

72% du territoire est classé en zone naturelle ou agricole, donc protégé : zone N (31 334 ha soit 47,25% du territoire) et A (16 616 ha, soit 25% du territoire).

### > **Concernant l'impact de la densification sur les espaces verts et la qualité de vie**

Faire de la nature en ville un gage de qualité du cadre de vie apparaît comme une orientation majeure pour le développement futur de la Métropole, qu'il convient de concilier avec la volonté de permettre l'évolution du bâti et la densification des tissus urbains existants.

Ainsi, 375 ha de jardins, de parcs, d'espaces paysagers sont protégés en zone urbaine. A cela s'ajoutent 161 ha de parcs urbains d'attractivité métropolitaine classés en zone urbaine paysagère (UP) qui sont également protégés. Cela représente un total de 536 ha d'espaces naturels protégés au sein de la zone U dans le PLU. Le PLU encourage également le développement de la biodiversité dans les espaces urbains en instaurant le coefficient de biotope dans les secteurs très denses (1 023 ha de secteurs d'application de ce coefficient).

### > **Concernant la préservation des espaces naturels de la Prévotière (Bois Guillaume) et de la Basilique de Bonsecours**

L'urbanisation des secteurs de la Prévotière et de la Basilique est issue de la volonté des communes concernées, qui ont souhaité maintenir un zonage à urbaniser au sein du PLU métropolitain (zonage existant déjà dans leur PLU communal respectif). La préservation d'espaces naturels au sein de ces secteurs trouve une traduction dans les OAP :

- L'orientation graphique de l'OAP Basilique (103A) couvrant ce secteur de 11 ha indique qu'environ 25% de la zone sera maintenue en espace à dominante végétale, dont la lisière boisée qui est inconstructible (environ 2,7 ha),
- L'orientation graphique de l'OAP La Prévotière (108A) prévoit de préserver une ceinture arborée existante autour des deux zones à aménager ayant vocation à accueillir des logements et des activités économiques. Les arbres existants sur le site devront être maintenus et une haie centrale sera plantée en compléments des arbres existants afin d'assurer la transition paysagère entre les deux zones.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission constate que nos concitoyens qui habitent en ville sont de plus en plus soucieux de leur qualité de vie, non seulement de l'atmosphère qu'ils respirent et des transports en commun à leur disposition, mais ils souhaitent aussi trouver à proximité, dans leur quartier, des îlots de verdure où ils peuvent exercer des loisirs de détente et de sensibilisation à tous les thèmes de l'écologie. Il s'agit là d'une évolution très importante du comportement des citoyens qui doit être pris en compte impérativement si la métropole veut stopper l'exode de la ville vers la campagne.

(page 293)

✓ Commentaire de la commission d'enquête :

« La commission note bien que les fiches relatives à la protection patrimoniale et aux bâtiments agricoles susceptibles d'être transformés en habitation ne sont pas une obligation, mais un outil utile et pratique très souvent présenté dans les PLU ».

➤ 3 CE - Observations à propos des surfaces urbanisées

- « a) Pouvez-vous nous confirmer, dans le cadre du PLUi, quelles sont les superficies des espaces naturels, agricoles et forestiers consommés par l’habitat, les activités économiques, les espaces en cours d’évolution, les équipements et les grands projets d’infrastructures ? ».
- « b) Comment sont prises en compte les carrières, les friches industrielles ou commerciales et les décharges sauvages (page 23 du PADD) ? ».
- « c) Quelle est la part de la liaison A28 A13 ? ».
- « d) Quelles sont les surfaces constructibles des documents d’urbanisme existant qui sont reclassées en N ou A. Interviennent-elles dans les calculs du a ? ».

✓ Réponse du maître d’ouvrage

**a)** La consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers autorisée par le PLU ne peut être appréciée uniquement au regard du zonage « à urbaniser » (zones 1 et 2 AU). Par exemple, certaines zones AU sont des secteurs de projet en renouvellement de friches (ex : zone 2AU Termapol au Trait) et ne représentent pas, à ce titre, une artificialisation des sols supplémentaire. Aussi, le zonage en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) n’implique pas une constructibilité systématique ou totale des secteurs concernés. A l’inverse, certains secteurs classés en U actuellement non urbanisés, au sein ou en extension des tissus urbains, pourront être urbanisés et seront alors comptabilisés dans la consommation foncière.

**b)** Les espaces en cours d’évolution correspondent à une typologie d’occupation des sols issue du “Mode d’Occupation des Sols”, outil utilisé pour mesurer la consommation des espaces naturels et agricoles. Ils recouvrent deux types d’espaces :

- Des espaces déjà artificialisés mais qui sont abandonnés ou en cours de mutation (friches), qui font l’objet d’un usage temporaire et qui ne peuvent pas être affectés à une vocation particulière. Ces espaces ne sont pas comptabilisés dans la consommation des espaces naturels et agricoles.
- Des espaces agricoles et naturels faisant l’objet de projet en cours d’urbanisation (chantiers). Ces espaces sont bien compatibles dans la consommation d’espaces naturels et agricoles, mais ne sont pas affectés à une vocation particulière car en cours de chantier. La surface de ces espaces s’ajoute à la surface des espaces consommés pour l’habitat, les activités économiques et les infrastructures. Les carrières, les friches industrielles ou commerciales et les décharges sauvages sont des espaces caractérisés “espaces en cours d’évolution”, mais n’engendrent pas de consommation d’espaces agricoles et naturels
- S’agissant des carrières : les sites occupés par ce type d’activités ne sont pas comptabilisés dans les espaces consommés par l’urbanisation, du fait du caractère temporaire de cette activité et de la possibilité d’un retour du site à l’état agricole (zonage AC) ou naturel (zonage NC).
- S’agissant des friches industrielles ou commerciales : par définition, ces espaces sont déjà artificialisés puisqu’il s’agit de friches de sites anciennement occupés par des activités et du bâti. Ces sites ne sont donc pas comptabilisés dans les espaces consommés par l’urbanisation.
- S’agissant des décharges sauvages : ces sites, non recensés sur le territoire du PLU, ne sont pas compatibles dans les espaces consommés par l’urbanisation dans la mesure où il s’agit d’une occupation temporaire d’espace et que l’objectif est de viser un retour du site à l’état agricole ou naturel après démantèlement de ces décharges sauvages.

*(Page 293)*

L’enveloppe de consommation foncière des espaces en cours d’évolution de 110 ha correspond ainsi à l’estimation des espaces qui seront en cours d’urbanisation en zone U au moment du bilan de la consommation d’espaces qui sera réalisé au plus tard 9 ans après l’approbation, voire avant à l’occasion d’une éventuelle révision. Cette enveloppe s’inscrit dans la continuité du rythme observé sur la période précédente (8 ha / an sur la période 1999-2015).

La définition des espaces en cours d’évolution, donnée en bas de page 23 du PADD, sera ajustée pour l’approbation au regard de ces éléments. Il sera précisé qu’il s’agit des espaces naturels et agricoles en cours d’urbanisation (chantiers), les espaces déjà artificialisés en mutation (friches, etc.) n’étant pas comptabilisés en consommation d’espaces agricoles et naturels.

c) Dans l'enveloppe de consommation foncière dédiée aux infrastructures et grands équipements (250 ha), le projet de Contournement Est / Liaison A28-A13 représente 243 ha. L'estimation de cette surface a été réalisée par l'Etat lors de la déclaration d'utilité publique de ce projet. Les zones agricoles et naturelles indicées "ir" (Contournement Est de Rouen – liaison A28-A13) représentent un total de 925 ha sur le territoire de la Métropole. La différence de surface entre l'enveloppe correspondant à la bande des 300 mètres (925 ha) et l'emprise réelle de l'infrastructure sur les espaces agricoles et naturels (243 ha) restera donc à l'état agricole ou naturel (soit 682 ha).

d) Les documents d'urbanisme communaux en vigueur (PLU et POS) comptabilisent environ 1 500 ha de zones urbanisables à court, moyen ou long terme (zones AU des PLU et zones NA des POS). Parmi ces 1500 ha de zones à urbaniser, environ 340 ha ont été reclassés en zone A ou N dans le PLU de la Métropole.

Des zones AU de surface importante telles que la zone des Coutures Sud (Cléon / Freneuse), la zone du Bel Événement (Mont-Saint-Aignan), la zone Gargantua (Saint-Pierre-de-Varengueville), ainsi que de nombreuses autres zones AU (principalement dans les bourgs et villages : Montmain, Saint-Paër, Saint-Jacques-sur-Darnétal, Epinay-sur-Duclair, Sotteville-sous-le-Val, Hénouville, etc.) ont été reclassées en zone A ou N dans le PLU métropolitain.

A l'inverse, environ 95 ha de zones A ou N des documents d'urbanisme communaux en vigueur ont été reclassés en zone AU dans le PLU de la Métropole. Il ne s'agit pas forcément de nouvelles zones, mais plutôt d'extension de zones AU existantes. Cela concerne plus particulièrement deux zones :

- Le Madrillet à Petit-Couronne (1AUXR1) : cette zone est, dans le PLU communal, découpée en de multiples zones AU (13 zones) entre lesquelles s'intercalent des zones N boisées. Dans une logique de projet d'ensemble correspondant davantage au périmètre de la ZAC de ce secteur, et afin que ce secteur soit couvert par une unique OAP, les 13 zones AU (42 ha au total) et les zones N boisées (20 ha au total) ont été fusionnées en une seule zone AU (62 ha au total). Néanmoins, il est important de noter que, même si les zones boisées du PLU communal ont été intégrées à la zone AU, elles sont identifiées et protégées dans l'OAP ainsi que dans le règlement écrit de la zone 1AUXR1 qui impose de préserver au moins 30 % de la surface de la zone en espace boisé (soit environ 20 ha).

(Page 294)

- Cemex à Oissel (1AUXM et 1AUXM-ir) : la zone inscrite dans le PLU communal en vigueur représente une surface de 18 ha. Dans le cadre du projet Seine Sud, la reconversion de ce site (carrière) était envisagée sur un périmètre plus large, intégrant également le passage du futur Contournement Est. Le périmètre de la zone AU a donc été élargi (70 ha) dans le PLU par souci de cohérence et dans une logique de projet d'ensemble afin de correspondre au périmètre du projet de Seine Sud. Cependant, au regard des observations émises dans le cadre de la consultation réglementaire sur le projet de PLU arrêté (avis de l'Etat, de la Chambre d'Agriculture, etc) et dans le cadre de l'enquête publique sur la consommation foncière à vocation économique, et parce qu'une grande partie de la zone 1AUXM est en fait inconstructible (impactée par le PPRi), cette zone sera réduite d'une vingtaine d'hectares pour l'approbation du PLU.

Pour l'approbation du PLU, ce ne seront donc plus 95 ha de zones A ou N des documents d'urbanisme communaux en vigueur qui seront reclassés en zone AU dans le PLU de la Métropole mais environ 75 ha, et sur ces 75 ha, au moins 20 ha seront en fait protégés via l'OAP et le règlement (espaces boisés du Madrillet).

Au global, alors que les documents d'urbanisme communaux en vigueur totalisent près de 1 500 ha de zones à urbaniser, le PLU n'en totalise que 766 ha. Les surfaces constructibles des documents d'urbanisme communaux en vigueur qui ont été reclassées en zone A ou N dans le PLU de la Métropole ne sont pas compatibles dans l'enveloppe maximale de 1 020 ha de consommation foncière fixée par le PADD, dans la mesure où ces espaces sont protégés par le zonage A ou N et ne seront donc pas artificialisés.

✓ Commentaire de la commission d'enquête :

Les précisions apportées par la métropole sont très utiles pour éclaircir le sujet et comprendre les ambitions. Comme le souligne l'État dans son avis sur le PLU, il reste « encore des marges d'optimisation. la commission souhaite freiner les constructions sur les secteurs en extension et propose d'avoir un recours plus large à la définition de phasages pour les OAP ».

➤ 10 CE - Observations à propos de l'évolution démographique :

« L'hypothèse retenue d'évolution démographique du PLU métropolitain correspond à une croissance annuelle de 0,5%, conduisant à une population de 530 000 habitants à l'horizon 2033.

Dans l'état actuel de nos connaissances ces, prévisions sont particulièrement optimiste, les derniers pourcentages connus nous amènent à une croissance de 0,1 annuelle sur la base actuelle de 490 000 habitants conduisant à une augmentation annuelle de la population de 490 habitants, soit 4900 habitants sur 10 ans, ce qui naturellement remet en cause les ambitions de constructions de nouveaux logements. De plus les prévisions de l'agence de l'urbanisme de Rouen et des boucles de la seine lors d'un bilan fait état des prévisions suivantes :

(Page 301)

« L'Eure est le seul département normand dont la population augmente en 2018 (+ 0,1 %). À l'opposé, le déclin de la population est marqué dans les départements de la Manche et de l'Orne (respectivement - 0,7 % et - 0,4 % en 2018). Le déclin de la population est moins important en Seine-Maritime et dans le Calvados (respectivement - 0,2 % et - 0,1 % en 2018). Alors que le Calvados cumule de légers déficits migratoire et naturel, la population en Seine-Maritime recule du fait de son important déficit migratoire, malgré son excédent naturel, par ailleurs en baisse régulière »

Selon les estimations faites par l'INSEE à horizon 2030, si les tendances démographiques se prolongeaient (fécondité, mortalité, migration), le territoire perdrait des habitants, portant la population à environ 470000 habitants. De manière globale, la croissance démographique est diffuse

L'évolution de la population de la Métropole de Rouen semble stagner depuis une dizaine d'années. L'importance et la répartition géographique des programmes de développement urbain à vocation d'habitat correspond-t-elle aux besoins des années futures ?

✓ Réponse du maître d'ouvrage

La croissance démographique récente dans la Métropole Rouen Normandie est en effet très modérée : entre 2011 et 2015, ont été recensés environ 4 000 résidents supplémentaires. Néanmoins, au cours de cette même période ont été produits plus de 3 000 logements neufs par an, ayant permis pour 85% de ces logements le maintien de la population déjà installée sur le territoire (vieillesse de la population, décohabitation des jeunes, célibat, famille monoparentale...). 15% de la production des logements a permis d'accueillir de nouveaux habitants extérieurs au territoire (croissance démographique).

Le scénario de croissance démographique retenu par la Métropole est d'atteindre 530 000 habitants à horizon 2033, ce qui correspond à une croissance moyenne comprise entre 0,3% et 0,5% par an. L'objectif de croissance démographique s'inscrit dans la volonté de loger, sur le territoire de la Métropole, les habitants qui y trouvent un emploi mais migrent dans les territoires périphériques et périurbains pour y trouver un logement. Ce phénomène qui entraîne une dépendance accrue à la voiture génère une consommation d'espaces exacerbée dans les territoires périphériques à la Métropole et augmente les déplacements individuels en voiture alors qu'il est nécessaire de veiller à les réduire. C'est pourquoi, afin d'enrayer ces phénomènes, le choix a été fait de ne pas retenir la projection démographique de l'INSEE qui est un scénario "au fil de l'eau" prolongeant les tendances actuelles décrites ci-dessus. Le projet de territoire exprimé dans le PADD vise à mettre en œuvre les conditions favorables à un développement démographique plus ambitieux que celui observé les dernières années (conditions relatives au développement économique, au cadre de vie des habitants, etc.).

Les objectifs de production de logements pour la période 2020-2033 (14 ans) représentent un total d'environ 34 000 logements, soit en moyenne 2 400 logements par an. Ces logements doivent être produits pour, à la fois, assurer les besoins en logements de la population déjà installée sur le territoire (70% des besoins) et les besoins en logements nécessaires à la croissance démographique (30% des besoins). L'objectif de croissance démographique a été fixé à 0,3% par an (hypothèse basse), soit entre le taux actuel constaté (0,2% par an) et celui enregistré dans les secteurs périurbains extérieurs à la Métropole (0,4% par an).

*(Page 302 )*

Dans le cadre de l'élaboration du PLU métropolitain et du PLH (Programme Local de l'Habitat), les objectifs de production de logements ont été revus à la baisse pour tenir compte de la stabilisation de la taille moyenne des ménages, de la hausse de la vacance au sein du parc de logements existants et de l'intégration plus importante du renouvellement des logements existants.

✓ Dans le cadre du suivi du PLU et du PLH, les bilans qui seront réalisés régulièrement permettront de vérifier si le territoire se situe bien dans cet objectif de croissance démographique. Si ce n'est pas le cas les objectifs fixés seront à réajuster.

La commission comprend l'ambition de développement du territoire affichée par la métropole. Si pour les projets structurants ou les projets d'équipements, le risque de surdimensionnement est acceptable, pour les projets d'habitats la surestimation du besoin en logements conduit à voir des nouveaux quartiers déserts et des espaces naturels et agricoles perdus à tout jamais sans raison.

➤ *Commentaire de la commission :*

« La commission comprend l'ambition de développement du territoire affichée par la métropole. Si pour les projets structurants ou les projets d'équipements, le risque de surdimensionnement est acceptable, pour les projets d'habitats la surestimation du besoin en logements conduit à voir des nouveaux quartiers déserts et des espaces naturels et agricoles perdus à tout jamais sans raison.

*(page 309)*

➤ *Commentaire de la commission d'enquête*

La commission prend note de ces statistiques. Ces valeurs très élevées vont, sans nul doute, avoir un impact très important sur le marché de l'immobilier du territoire. La commission recommande qu'un indicateur de suivi de l'offre habitat soit mis en place sur les différents secteurs du territoire afin de pouvoir gérer le lancement des programmes de construction de logements.

➤ *15 CE - Observations à propos des OAP :*

La principale remarque faite par le public est la consommation trop importante de terres agricoles ou naturelles, souvent en dehors de dents creuses, et en bout d'agglomération, en prolongement excessif de zone urbanisée, parfois en bordure de forêt, ou même à la place de zones boisées. Si nous trouvons parfois des oppositions à certains projets, certaines OAP pourtant gourmandes en consommation de terres agricoles ne font l'objet d'aucune remarque du public. A l'appui des remarques du public ou à la suite des avis des PPA/PPC, de la MRAe ou de sa propre initiative, la commission d'enquête a relevé quelques OAP qui ne semblent pas respecter les principes, règles, ou lois citées supra, et être consommatrices abusives d'espaces naturels ou agricoles, sans justification formelle ni compensation.

*(Page 310)*

*15 CE – Observation à propos des OAP*

*1/ ANNEVILLE AMBOURVILLE : rue des Écoles - 020B*

Cet emplacement de 1,3 ha n'est pas en cohérence avec les principes énoncés. Pourquoi cette OAP, n'a-t-elle pas été prévue pour boucher la dent creuse située à l'est, plutôt qu'en dehors de toute zone urbanisée ?

2/ BARDOUVILLE : Rue de la Cerisaie - 056A.

Cette zone de 1.8 ha est en bout de village et en bord de forêt.

En constatant l'espace réservé et la conformation des lieux, le maître d'ouvrage n'estime-t-il pas opportun de protéger cet espace ou à minima d'en réduire la surface ?

3/ CLEON : OAP des Berges de l'étang - 178D

Quels arguments, plus forts que les objectifs cités supra et les engagements du maître d'ouvrage permettent-ils d'envisager une telle OAP de 15,2 ha aussi destructrice de zones agricoles, naturelles et/ou boisées ? De surcroît, ce projet est-il justifié ?

4/ ELBEUF : Rue Pochet - 231A

Une OAP est-elle adaptée pour une surface de 0,55 ha dans un terrain agricole à demi entouré de forêt, dans un environnement contraint ?

5/ ELBEUF : Rue de la Bergerie - 231B

En bout de hameau, prolongement artificiel de la zone bâtie le long d'une petite route en bord de forêt avec un accès difficile par le « chemin de Rouen » pour rejoindre le centre d'Elbeuf, cette OAP de 0,94 ha pour 4 à 5 maisons est-elle judicieuse ?

6/ EPINAY-SUR-DUCLAIR : Cœur de Village - 237A - 1.9ha.

Dans ce petit bourg de 539 habitants, l'OAP prévoit la construction de 35 logements sur une surface de 1,9 ha réparti sur 3 sites. N'est-ce pas un projet trop ambitieux, le site au sud de la commune ne doit-il pas rester en terres agricoles ?

7/ FRENEUSE Rue du Beau Site - 282C

Ce terrain de 2.13 ha est complètement excentré, en terres agricoles, sans lien avec une zone urbanisée. Cette OAP a-t-elle une justification suffisante pour compenser cette atteinte aux espaces naturels ?

8/ GRAND-COURONNE : Croix Saint Marc - 319E

L'OAP de 16,7 ha à vocation de service aux entreprises prévoit purement et simplement la suppression d'une zone boisée entière, qui sépare des habitations de la zone industrielle. Ne faudrait-il pas limiter l'emprise de la partie ouest du site ?

9/ HAUTOT-SUR-SEINE : Rue de l'Ancien Vignoble - 350A

Pourquoi choisir une OAP (1,7 ha) en extension sur la zone agricole plutôt que de remplir les dents creuses ?

10/ LE GRAND-QUEVILLY : Matisse Nord - 322B

Cette OAP de 4,5 ha, à vocation mixte d'habitat, est à proximité de sites potentiellement à risques technologiques. Faut-il maintenir ce projet ?

11/ LE HOULME : Rue du Général de Gaulle - 366A

Cette OAP de 4,3 ha programme la destruction inenvisageable à l'époque actuelle de 3 hectares de forêt. Elle pourrait, pour le moins, être réduite de moitié.

12/ PETIT- COURONNE : Entrée de ville Nord - 497B

Cette OAP de 2,3 ha, à vocation double d'habitat et d'activités, est à proximité de sites potentiellement à risques technologiques. Faut-il maintenir ce projet ?

13/ ROUEN : Avenue de la Grand Mare - 540E

Cette OAP de 2,5 ha, à vocation d'habitat, s'étend sur une surface aujourd'hui boisée. Ne faut-il pas préserver cet espace naturel ?

#### 14/ SAINT AUBIN EPINAY : OAP Le Clos des Pommiers Est - 560A

Cette OAP de 3 hectares est prévue en « extension urbaine en frange est de la commune de Saint-Aubin-Epinay ».

#### 15/ SAINT ÉTIENNE DU ROUVRAY : Claudine Guérin - 575A

Cette OAP est très consommatrice d'espace pour la plupart boisé (75ha). Ce projet d'envergure est peu décrit en termes de nombre de logements, de superficie de parc urbain, d'équipements de service, de loisirs, de sports... Ne serait-il pas opportun de restreindre cette OAP à une première phase ?

✓ Réponse du maître d'ouvrage

Les questions principales du public, que relaie la commission d'enquête, convergent autour de la question de la consommation des terres agricoles ou naturelles autorisée par le PLU, et plus spécifiquement au sujet des zones à urbaniser (1AU ou 2AU) implantées en limite urbaine.

La plupart des zones 1AU, sur lesquelles les OAP sont obligatoires, sont à vocation d'habitat. Un rapide état des lieux des tendances en cours sur le territoire est nécessaire : l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par l'urbanisation au cours de la période passée de 1999 à 2015 a conduit à inscrire dans le PADD du PLUi l'objectif de réduire de 50% la consommation d'espaces naturels et agricoles en matière d'habitat.

Dans cet objectif, de nombreuses zones AU inscrites dans les documents d'urbanisme communaux n'ont pas été reconduites dans le PLUi, et d'autres ont été redimensionnées ou ajustées (avec un critère d'une surface minimale de 500m<sup>2</sup>). Ainsi, alors que les zones 1 et 2 AU mixtes à vocation dominante d'habitat représentaient environ 800 ha dans les documents d'urbanisme communaux, elles ne représentent plus que 330 hectares maximum dans le PLU métropolitain.

#### 1/ ANNEVILLE AMBOURVILLE : rue des Écoles - 020B

Le PLU communal comprenait 3 zones à urbaniser inscrites autour du cœur de village, dont 2 sont traduites en OAP dans le PLU métropolitain. L'aménagement de ces sites a été réfléchi selon un fonctionnement global. L'OAP 020B est liée à l'aménagement projeté par la commune dans la parcelle en dent creuse à l'est. Ce projet n'étant pas finalisé, il n'est pas reporté sur le schéma graphique de l'OAP et est représenté sur la vue aérienne par un espace libre.

#### 2/ BARDOUVILLE : Rue de la Cerisaie - 056A.

La zone 1AUB2 résulte du redimensionnement de la zone à urbaniser de 4 hectares figurant dans le plu communal. La partie Sud a été conservée car se situant au plus près des équipements communaux, et d'autre part, l'opportunité d'une OAP permet de maîtriser cette urbanisation en "second rideau". L'OAP est ainsi guidée par le respect de la trame paysagère existante dont la lisière forestière, et la possibilité d'accueillir d'autres profils d'habitants pouvant faciliter la mixité intergénérationnelle dans le village.

#### 3/ CLEON : OAP des Berges de l'étang - 178D

Le projet des Berges de l'étang fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté depuis de nombreuses années et figure en Annexes/5.2 dans le TOME 2- Périmètres divers.

#### 4/ ELBEUF : Rue Pochet – 231A

La zone 1AUB1 de la rue Pochet totalise 5500m<sup>2</sup> et à ce titre entre dans les critères de délimitation des zones AU du PLU (+5000 m<sup>2</sup>). Localisé au creux du quartier résidentiel qui s'est développé de façon spontanée le long de la route départementale menant du plateau du Roumois au centre-ville d'Elbeuf, l'OAP pose des principes de base pour l'urbanisation de ce site bordé par la forêt et en aplomb sur un vallon.

#### 5/ ELBEUF : Rue de la Bergerie – 231B

Le site 1AUB1 de la rue de la Bergerie se développe sur le dernier espace libre d'un quartier urbanisé. Afin d'éviter le phénomène d'enclavement que pourrait susciter l'aménagement non maîtrisé de ce "bout de ville", l'OAP traduit la nécessité de connecter le site au lotissement voisin, et de protéger la biodiversité en place aux abords de la forêt (zone NB). La bande de lisière représentée sur le schéma induit un recul d'inconstructibilité de 30 mètres. D'autre part, il est à noter que la densité préconisée permet potentiellement la construction de presque 10 maisons.

#### 6/ EPINAY-SUR-DUCLAIR : Cœur de Village – 237A

Le village d'Épinay se compose de multiples et très petits quartiers d'habitat disséminés. Au travers d'une OAP située sur le cœur du village, la commune a souhaité formaliser un développement maîtrisé et organisé pour développer la centralité. Il s'agit d'une OAP multisites puisqu'elle regroupe 3 zones à urbaniser qui sont autant de dents creuses.

#### 7/ FRENEUSE : Rue du Beau Site – 282C

Le foyer pour les personnes en situation de handicap qui jouxte le site à l'Est a le projet de s'étendre. Une zone AU a été souhaitée par la commune afin d'accompagner cette extension et d'y développer un programme d'habitat en parallèle, sur la base d'une utilisation partagée des espaces communs.

#### 8/ GRAND-COURONNE : Croix Saint Marc – 319E

Le phasage qui figure dans l'OAP montre que l'aménagement du site démarrera côté Est, aujourd'hui libre de plantations, l'aménagement du côté Ouest du site n'étant pas programmée à ce jour. La zone boisée sur cette partie Ouest résulte de la mise en place de mesures compensatoires du plan de gestion des espaces naturels du Port de Rouen. Un corridor écologique, couloir vert que le Port développe pour protéger les écosystèmes, permet une interface naturelle entre les zones d'activités du port et les secteurs d'habitat des communes limitrophes. L'action de renaturation du marais de l'Aulnay, à proximité immédiate du site de la Croix-Saint Marc, permet la préservation d'un noyau de biodiversité à ce niveau. La zone boisée en place aujourd'hui sur le site sera certainement préservée à ce titre.

#### 9/ HAUTOT-SUR-SEINE : Rue de l'Ancien Vignoble – 350A

Cette zone 1AU figure dans le PLU communal qui fait l'objet d'un permis d'aménager à l'étude a été reprise dans le PLU Métropolitain. Le zonage vers une zone UBA2 sera régularisé lors de la prochaine modification du document.

#### 10/ LE GRAND-QUEVILLY : Matisse Nord – 322B

Il s'agit de la dernière phase du grand projet d'écoquartier porté par la ville, et dont le premier permis d'aménager date de 2007. Une grande partie de la ville de Grand-Quevilly se situe à l'intérieur du large périmètre d'exposition aux risques industriels, régi par le PPRT lié au à l'entreprise Boréalys.

Le site Matisse se trouve en zone verte du plan de zonage réglementaire du PPRT.

À ce titre, il est écrit dans le chapitre des dispositions applicables qu'en matière de règle d'urbanisme, "tout est autorisé". En second lieu, le site est concerné par un niveau d'aléa toxique considéré comme faible. Un local de confinement est dans ce cas à prévoir (annexe 1 du règlement) mais la réalisation de nouveaux projets n'y est pas interdite. Au regard de l'enjeu lié à la connaissance des risques industriels, un renvoi vers ces dispositions pourra être ajouté dans le volet écrit de l'OAP à titre d'information des pétitionnaires.

#### 11/ LE HOULME : Rue du Général de Gaulle – 366A

Le site de cette zone 1AUB1 s'étend sur un coteau partagé entre boisements spontanés et prairies. L'OAP figurant dans le PLU communal (septembre 2014) distinguait uniquement les boisements existants en bordure de la voie ferrée qui borde la zone en partie haute. Ces boisements sont préservés et renforcés dans l'OAP du PLU Métropolitain. D'autre part, l'OAP du PLU Métropolitain vise à préserver une partie de l'espace boisé existant le long de la rue principale. Ainsi, la majeure partie des espaces boisés sur ce site sera préservée dans le projet à venir.

#### 12/ PETIT- COURONNE : Entrée de ville Nord – 497B



L'enjeu principal de l'urbanisation de ce site en friche aujourd'hui est de matérialiser l'entrée de ville de Petit-Couronne. De même que Grand Quevilly cité plus haut, Petit-Couronne se situe à l'intérieur du large périmètre d'exposition aux risques industriels, régi par le PPRT lié au à l'entreprise Boréal. Le site Entrée de Ville, comme le site Matisse de Grand Quevilly, est localisé en zone verte du plan de zonage réglementaire du PPRT. En second lieu, le site est concerné par un niveau d'aléa toxique considéré comme faible. Un local de confinement est dans ce cas à prévoir mais la réalisation de nouveaux projets n'y est pas interdite.

Au regard de l'enjeu lié à la connaissance des risques industriels, un renvoi vers ces dispositions pourra être ajouté dans le volet écrit de l'OAP à titre d'information des pétitionnaires.

#### 13/ ROUEN : Avenue de la Grand Mare – 540E

Dans le PLU de la ville de Rouen, cette zone 1AUA est déjà classée en zone urbanisable (UAb). Malgré les investissements réalisés dans le cadre du programme de renouvellement urbain sur les Hauts de Rouen le quartier du Châtelet souffre encore d'un manque d'attractivité, lié notamment à son enclavement et à une offre en logements peu variée (majorité d'ensembles de collectif en locatif social). C'est pourquoi les réflexions conduites dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain ont conduit à prévoir l'urbanisation de ce site localisé en frange du quartier pour y développer une offre différente, constituée de maisons individuelles ou de petits collectifs, en transition avec les secteurs d'individuels des quartiers situés en aval.

L'OAP cible l'objectif de conserver un maximum d'arbres existants dans l'aménagement. Le schéma graphique indique qu'une large part de la zone est maintenue en zone à dominante végétale (environ 60 % de la zone), et deux secteurs inconstructibles préservent la lisière boisée. Plus de la moitié de la surface de ce secteur ne sera donc pas artificialisée.

#### 14/ SAINT AUBIN EPINAY : OAP Le Clos des Pommiers Est – 560A

La commune de Saint Aubin Epinay est un territoire très contraint par les ruissellements et ne possède que peu de possibilités pour des programmes neufs.

#### 15/ SAINT ÉTIENNE DU ROUVRAY : Claudine Guérin - 575A

Le site de l'OAP Claudine Guérin constitue un secteur d'urbanisation future identifié depuis de nombreuses années dans le PLU de la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray. Au regard de sa surface (75ha), ce secteur a vocation à s'urbaniser progressivement et représente un potentiel foncier au-delà du temps du PLU (2033) qui doit permettre à la commune de répondre aux besoins et objectifs de production de logements neufs. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole prévoit, pour la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray, un objectif de 720 logements sur les 6 prochaines années (2020-2025). Les orientations décrites dans l'OAP contribuent à préserver quasiment 1/3 du site en zone à dominante végétale (préservation de la lisière boisée, aménagement d'un parc prenant en compte la trame silicicole, aménagement de noues, etc.). Le projet est aujourd'hui à l'étude et l'OAP sera adaptée et précisée par de nouvelles données dans les évolutions futures du PLU Métropolitain.

#### ✓ Commentaire de la commission d'enquête :

La maîtrise de l'aménagement des zones à OAP est du ressort du maître d'ouvrage qui peut imposer des prescriptions bien plus respectueuses de l'environnement et des enjeux forts qui s'exercent sur l'aménagement. Bien que le PLUi soit beaucoup plus vertueux que les PLU communaux et que le SCOT en matière de consommation des espaces agricoles et naturels, il sera réajusté dans le futur en fonction des évaluations prévues au présent PLUi, au PLH et après avoir réalisé des études environnementales complémentaires.

La commission recommande d'ores et déjà qu'une part de ces réajustements prévisibles soit prise en compte pour ne pas compromettre la sauvegarde des terres agricoles et engager l'artificialisation des sols qui ne serait pas nécessaire dans l'immédiat. Ces zones doivent être reclassées en zone 2AU dès maintenant en attendant la réalisation des études prévues par la métropole.