



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

BILAN DE LA CONCERTATION

I. MODALITES DE LA CONCERTATION

La concertation préalable à la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de ROUEN s'est déroulée de octobre 2010 à juin 2011 sur la base des modalités suivantes :

Réunions de concertation

Des réunions de concertation ont été organisées avec les conseils de quartier de Rouen et des associations, institutions ou organismes oeuvrant dans les domaines du logement social, de la promotion immobilière et de la protection du patrimoine :

- Les conseils de quartier de Rouen, le **25 janvier 2011** en mairie annexe Pasteur et **30 mars 2011** à l'Hôtel de ville ;
- Les bailleurs sociaux et l'Union Social de l'Habitat (USH), le **27 janvier 2011** à l'Hôtel de ville ;
- Les promoteurs et constructeurs immobiliers, le **03 mars 2011** à l'Hôtel de ville ;
- L'association des *Amis des Monuments Rouennais* et l'Architecte des Bâtiments de France, le **28 janvier 2011** au centre municipal Pélissier ;
- Les agences immobilières et syndics de copropriété, le **30 mai 2011** à l'Hôtel de ville.

Ces réunions ont été l'occasion de présenter et de conduire un échange sur les enjeux de la révision du PLU et notamment les évolutions apportées aux dispositions relatives au logement et au patrimoine.

Personnes Publiques Associées

Plusieurs réunions ont conduit à rencontrer les personnes publiques associées à la révision du PLU de Rouen, conformément à l'article L.121-4 CU : Les services de l'Etat (DREAL, DDTM, DRAC) et l'Architecte des Bâtiments de France, la CREA, la Région Haute-Normandie, le Département de Seine-Maritime, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen, la Chambre des Métiers et la Chambre Départementale d'Agriculture.

Les réunions d'examen conjoint avec les personnes publiques associées ont eu lieu à l'Hôtel de ville le **21 octobre 2010**, le **24 mars 2011** et le **25 mai 2011**.

Exposition publique

Une exposition publique présentant les motifs de la révision et détaillant les orientations générales d'urbanisme du projet de PLU a été organisée durant un mois en Mairie **du 20 mai au 20 juin 2011**.

Un registre d'observations a été mis à la disposition du public pour pouvoir y consigner les commentaires ou suggestions. Les panneaux de l'exposition ainsi qu'un registre électronique étaient également à disposition sur le site Internet de la Ville (www.rouen.fr).

A cette occasion, un exemplaire intégral du projet de PLU était également mis à disposition du public.

Réunions publiques

Deux réunions publiques ont été organisées, de manière concomitante à l'exposition publique, les **lundi 23 mai 2011 au Musée des Beaux-Arts** et **jeudi 16 juin 2011 à la MJC rive gauche (place des Faïenciers)**.

Lors de ces réunions publiques, les sujets suivants ont été présentés :

- le diagnostic et les enjeux relatifs à la révision du P.L.U.,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- les propositions d'évolution des dispositions réglementaires du P.L.U.,
- le plan de zonage,
- le calendrier de la révision.

Publicités

La Révision du PLU de Rouen a fait l'objet de plusieurs informations et articles par voie de presse, sensibilisant notamment le public de la tenue d'une exposition :

- Deux articles au sein du magazine d'information communal *Rouen Magazine* du **27 avril 2011** et du **25 mai 2011** ;
- Un article dédié à la révision du PLU au sein de l'édition de *Paris Normandie* du **23 mai 2011** ;
- Des publicités par voie d'affichage au sein des locaux de la Mairie de Rouen informant des dates de l'exposition publique et des réunions publiques ;
- Deux annonces relatives à l'organisation d'une exposition publique au sein des éditions de *Paris Normandie* du **12 mai 2011** et du **19 mai 2011**.

II. OBSERVATIONS, QUESTIONS ET SUGGESTIONS ISSUES DE LA CONCERTATION.

Les réunions de concertation décrites ci-dessus ont donné lieu aux échanges suivants :

▪ En matière de logement :

Les orientations du projet de PLU concourrant à une production soutenue et diversifiée de logements ont globalement reçu l'assentiment des participants, dans un double objectif de garantir les parcours résidentiels sur le territoire de la commune de Rouen et d'œuvrer contre les phénomènes d'étalement urbain.

Les conseillers de quartier réunis le 25 janvier 2011 ont fait remarqué que la densification du centre-ville, comme corollaire de l'accroissement démographique, ne devait pas être préjudiciable à la qualité de vie de certains quartiers pavillonnaires, ni se faire au détriment des espaces naturels. De ce point de vue, le PLU encadre une densité plus faible des secteurs pavillonnaires et garantit la préservation des espaces naturels existants.

Dans le cas particulier de la place Jeanne d'Arc, les participants à la réunion publique du 23 mai 2011 ont attiré l'attention de la Ville sur un projet immobilier que les riverains considèrent comme mal intégré au quartier. Sur ce cas particulier, Y. ROBERT a exprimé sa certitude qu'un compromis était possible entre les partis.

Un autre participant à cette même réunion publique s'interroge sur les emplois qu'il sera possible de proposer aux habitants que l'on souhaite faire revenir dans la ville-centre. Y. ROBERT précise qu'à ce titre, la problématique est inverse : une grande partie des personnes travaillant à Rouen habite à l'extérieur de la Ville ; ce sont à ces personnes qu'il convient de proposer un logement qui corresponde à leurs attentes.

Concernant l'objectif du projet de PLU de limiter le nombre de petits logements, les promoteurs et constructeurs rencontrés le 3 mars 2011 ont convenu que les produits d'investissement locatif (concernés au premier plan par cette question) avaient constitué une « bêquille » pour la promotion immobilière durant les années de crise (2007-2008) mais qu'il convenait également pour la Profession de revenir à son cœur de métier. Le pourcentage maximal de T1/T2 envisagé dans le projet de PLU ne doit cependant pas être trop bas, au risque de pénaliser l'activité immobilière. Il convient sur cet objectif d'avancer par palier. A ce titre, le projet de PLU élaboré par la Ville propose de ramener la proportion de T1/T2 de 20% à 30% maximum.

Selon certains participants, la disposition consistant à limiter le nombre de petits logements dans les permis de construire pourrait en outre être de nature à entraîner une hausse du prix de l'immobilier. D'autres participants à cette réunion considèrent qu'au contraire ce genre de dispositions, si elle est généralisée à toute la profession, pourrait plutôt favoriser une baisse du prix du foncier. Si le rythme des commercialisations pourrait en ressentir des effets, un nouvel équilibre devrait s'instaurer progressivement.

La problématique du secteur sauvegardé (qui ne sera pas soumis à cette disposition) et de la division intérieure des immeubles a été posée lors de la rencontre avec les personnes publiques associées du 21 octobre 2010. Les divisions de logements ne font en effet l'objet d'aucun contrôle de l'Administration. C'est une partie du parc qui échappe donc aux règles et aux observations statistiques.

Pour les acteurs du Logement social rencontrés le 27 janvier 2011, la typologie de logements envisagée par le PLU n'apportera pas de changement significatif par rapport aux pratiques actuelles. En matière de mixité sociale, imposer 15% de PLAI au sein des programmes de logements locatifs sociaux est une mesure peu contraignante et qui va dans le sens d'une plus forte mixité sociale.

Les promoteurs et les bailleurs sociaux attirent l'attention de la Ville sur les plus petits programmes de logements sociaux : les logements en accession sociale à la propriété devraient selon eux être pris en compte par la règle de mixité sociale dans l'habitat pour les petits programmes de logements que les bailleurs sociaux se refusent à prendre en gestion. La Ville de Rouen a étudié cette question par le passé et rappelle la difficulté de donner une définition juridiquement encadrée de « l'accession sociale ». En outre, il n'existe pas de dispositif permettant de garantir la pérennité de ce type de logement (contre les effets de spéculation à la revente notamment).

Il a été rappelé en outre que le critère déterminant pour orienter l'offre de logement est celui du coût du foncier. Les agences immobilières rencontrées le 30 mai 2011 ont ainsi affirmé que la règle du projet de PLU limitant les petits logements ne suffira pas à faire revenir les familles en centre-ville, compte tenu du prix de l'immobilier. La Ville partage ce diagnostic en soulignant que les dispositions du PLU ne peuvent apporter qu'une partie de la réponse en faveur des familles et des primo-accédants. L'objectif de cette nouvelle disposition est qu'elle puisse avoir un effet vertueux sur le prix du foncier et qu'elle permette de développer une offre de logement à coût maîtrisé.

Enfin, en matière de logement social, les conseillers de quartier réunis le 25 janvier 2011 ont convenu que le logement social était destiné majoritairement à loger des ménages à faible revenu et non pas à gérer des « familles à problème ». Il convient cependant d'éviter ce qui a été fait par le passé et de limiter la taille des programmes de logements sociaux.

- **En matière de patrimoine et de friches urbaines :**

L'objectif de résorber les friches urbaines a été partagé par l'ensemble des participants. Cet objectif ne concerne d'ailleurs pas majoritairement les éléments de patrimoine identifié par le PLU, à l'image de quelques cas emblématiques qui ont été rappelés par les conseillers de quartier réunis le 25 janvier 2011 ou les habitants rencontrés le 16 juin 2011 : hangar en ruine de l'avenue Jacques Chastellain, terrain à l'angle de la rue Couture, immeuble *Eurodif* place Saint-Sever... Les situations de friches renvoient à des situations très spécifiques : insolvabilité ou défaillance du propriétaire, succession difficile, contentieux d'assurance...

En matière de gestion de ces friches urbaines, la Ville a rappelé lors des réunions publiques qu'elle ne disposait pas du droit d'intervenir sur ces propriétés, en cas de défaillance des propriétaires, sauf autorisation du juge du Tribunal d'instance en cas de risque pour la sécurité publique. Les moyens d'action pour la Ville sont donc limités et strictement encadrés par la loi.

Les membres de l'association des *Amis des Monuments Rouennais* rencontrés le 28 janvier 2011, conviennent que les éléments de patrimoine identifiés par le PLU ne présentent pas tous la même valeur patrimoniale, et certains d'entre eux peuvent en effet être amenés à évoluer. L'Architecte des Bâtiments de France agrée qu'il convient de rendre cette évolution possible (21-10-2010) mais que la diversité des éléments patrimoniaux identifiés rend difficile l'établissement de critères généraux sur lesquels doivent être fondées les décisions. C'est une question de rédaction de la règle, qui doit être à la fois flexible mais non trop permissive. En tout état de cause, la réhabilitation du patrimoine est selon elle avant tout une question de volonté avant d'être une question financière. La maison de maître de la Clinique de l'Europe cristallise à ce titre les attentions (conseils de quartier – 30-03-2011).

Les AMR et l'ABF se sont exprimés contre l'idée de créer 2 catégories de protection variable selon les qualités du patrimoine concerné. Ce principe poserait en effet la question des critères amenant à réaliser la répartition entre les 2 catégories et présente le risque de voir augmenter les demandes de démolition pour la catégorie la « moins protégée ».

La Ville a rappelé à ce sujet qu'il ne s'agissait pas seulement de régler les quelques cas problématiques qui se posent actuellement mais d'assouplir globalement le dispositif pour anticiper les cas à venir et éviter la création de nouvelles friches.

En outre, il a été rappelé que la réglementation du futur PLU comportait plusieurs dispositions favorables aux bâtiments et ensembles bâties d'intérêt patrimonial qui inciteront à la réhabilitation et réutilisation du patrimoine, plutôt qu'à sa démolition.

- **En matière de développement durable :**

Les incidences de la Loi « Grenelle II » pour l'Environnement sur le PLU ont été présentées lors de chacune des réunions publiques, des réunions avec les conseils de quartier ainsi qu'avec les personnes publiques associées, à travers les trois nouvelles thématiques principales développées par le Code de l'urbanisme : la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain, la diminution des gaz à effet de serre, et la biodiversité et le renforcement des corridors écologiques.

- Renforcement des corridors écologiques :

Concernant la vallée des Deux-Rivières qui est affirmée comme la principale trame verte et bleue de Rouen au sein des nouvelles orientations du P.A.D.D., un des participants à la réunion publique du 23 mai 2011 souligne la difficulté de constituer des corridors écologiques complets compte tenu de la présence du centre hospitalier, en aval des 2 ruisseaux Aubette et Robec. Yvon Robert a souligné qu'à ce titre, la présence du Centre hospitalier n'empêche pas de renforcer les corridors écologiques, en rétablissant des continuités végétales là où il était possible de le faire.

Un habitant des Hauts-de-Rouen a rappelé qu'il ne fallait pas ignorer les coteaux boisés de la Grand mare dans l'identification des corridors écologiques (16-06-2011).

D'autres habitants ont regretté que des arbres intéressants soient régulièrement abattus sur l'espace public et déplore une minéralisation croissante de la ville (16-06-2011). La Ville précise que les arbres sont abattus la plupart du temps à la demande des riverains en raison d'une proximité problématique avec les habitations. Ils sont dans la mesure du possible systématiquement remplacés. Par ailleurs, la surface d'espaces verts sur le territoire communal n'a jamais été aussi importante.

La CREA a attiré l'attention de la Ville, au cours de la réunion d'examen conjoint du 24 mars 2011, sur le sillon fluvial de la Seine, qui constitue assurément un corridor écologique de premier plan de l'agglomération. Si ce constat est indiscutable, le sillon de la Seine a perdu depuis longtemps, à Rouen, son caractère naturel. Celui-ci peut néanmoins être restauré par des actions de renaturation des sites comme la Presqu'île Rollet et l'île Lacroix. Ces 2 sites sont par ailleurs identifiés au sein du PADD comme des vecteurs potentiels de biodiversité.

- Transports, déplacements et lutte contre les gaz à effet de serre :

En matière de lutte contre les gaz à effet de serre, le Projet de PLU prévoit un objectif coercitif de performance énergétique de niveau BBC pour tous les bâtiments neufs de logements, bureaux et équipements publics. Selon les services de la DDTM rencontrés le 25 mai 2011, ce niveau de performance est celui attendu pour la nouvelle Réglementation Thermique 2012, applicable progressivement entre fin 2011 et 2013. La nouvelle disposition du PLU anticipera donc la RT 2012 de quelques mois.

La diminution de la place de la voiture en ville est également un objectif développé par le PADD. Un habitant présent à la réunion publique du 23 mai 2011 rappelle que cet objectif est très contraignant s'il n'est pas accompagné de la création de parking relais. Des études conjointes entre la Ville et la CREA sont en cours sur cette thématique. En tout état de cause, la subsistance de grande capacité de stationnement gratuit en ville-centre n'œuvre pas en faveur de cet objectif.

En matière de connexion urbaine entre les deux rives urbaines de Rouen, les services de la DREAL proposent à la Ville d'éclaircir les dispositions du PADD relatives au traitement des ponts sur la Seine dans un rapport de compatibilité avec les travaux envisagés pour les lignes 6 et 7 (25/05/2011).

La perspective d'un nouveau TCSP Est-Ouest sur la rive gauche de Rouen n'est pas abordée par le PADD ? Yvon Robert précise à ce sujet qu'en attente des décisions relatives à la nouvelle gare, cette hypothèse apparaît encore trop prématûrée pour être inscrite dans le PADD (Conseils de quartier – 30-03-2011 et personnes publiques – 25-05-2011).

Les problématiques relatives aux transports collectifs ont été abordées de manière récurrente au sein du registre électronique de l'exposition publique : manque de liaison depuis Bihorel vers les Docks, place du bus dans la rue Jeanne d'Arc, pertinence du TEOR, perspective avec la crise pétrolière, traitement de la rue de la République...

- Renouvellement urbain et lutte contre l'étalement :

Dans la mesure où aucun espace naturel ou agricole n'est ouvert à l'urbanisation dans le cadre de cette révision, les services de la DDTM ont confirmé lors de la réunion d'examen conjoint du 25 mai 2011 que l'avis de la CDCEA n'était pas requis. Idem pour les services de la CREA.

En réponse à une question des services de la DREAL lors de la réunion d'examen conjoint du 24 mars 2011, l'urbanisation du site de l'écoquartier Flaubert pourra être rendu possible par une simple modification du PLU, le site n'étant actuellement pas un espace naturel.

En matière de lutte contre l'étalement urbain, le facteur déterminant est celui du prix du foncier. Son coût à Rouen entraîne selon les promoteurs et constructeurs rencontrés le 03 mars 2011 le départ des familles vers les communes périphériques. De ce point de vue, les maisons de ville en accession sociale à la propriété, de taille F4 ou F5, sont une véritable réponse à développer pour attirer les familles sur la ville-centre (bailleurs sociaux – le 27-01-2011).

Maintenir des secteurs de maisons de ville est également une préoccupation des conseillers de quartier (30-03-2011) et du grand public (23 mai 2011).

Que sera-t-il réalisé en lieu et place de la prison Bonne-Nouvelle ? (Conseils de quartier – 30-03-2011) : Il est encore trop tôt pour étudier le renouvellement urbain de ce site, la mise en service d'une nouvelle prison n'étant pas attendue avant 2017. Néanmoins, la perspective de son départ accentue le besoin d'encourager le renouvellement urbain de l'axe Rondeau-Libération, notamment avec la création envisagée d'un nouveau TCSP. La densité possible sur ce boulevard sera d'ailleurs relevée dans le cadre de cette révision.

▪ **Divers :**

Une personne venue consulter l'exposition publique demande à ce que soit soutenu le commerce de proximité dans les quartiers.

III. CONCLUSION

Les participants aux diverses réunions de concertation ont globalement approuvé les évolutions que le projet de PLU propose d'apporter à la réglementation locale d'urbanisme : diversification de l'habitat, résorption de friches, renouvellement urbain et urbanisme durable.

Dans le cadre de cette concertation, quelques problématiques spécifiques ont fait l'objet d'une attention particulière de la part des participants :

- La capacité des nouvelles dispositions du PLU communal à permettre à elles seules un retour des familles dans la ville-centre risque d'être limitée sans une évolution incitative de la fiscalité au niveau national, pour promouvoir l'habitat résidentiel en centre ville et contrer l'habitat périphérique ;
- L'objectif légitime de résorption des friches urbaines concerne plusieurs cas sur la Ville mais il ne doit pas conduire à la perte des richesses patrimoniales ;
- Dans un contexte de crise énergétique et économique, le développement des infrastructures de transports collectifs a été considéré comme une problématique récurrente et un axe majeur d'intervention publique de la part des personnes concertées.

Le bilan de la concertation préalable incite donc à poursuivre la procédure de révision et à approuver le projet de PLU dans le sens des orientations définies et en ce qu'il prend en compte les remarques qui ont été émises.